

Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

2-Zimmer Wohnung zum Neubezug

Property ID: 25082003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

At a glance

Property ID	25082003	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 66 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	First occupancy
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 7 m ²
Year of construction	2024	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	23.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.01.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property



Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property



Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property



Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property



Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property



Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property



Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property

IHRE BESTE LAGE



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06196 - 64 03 90 0

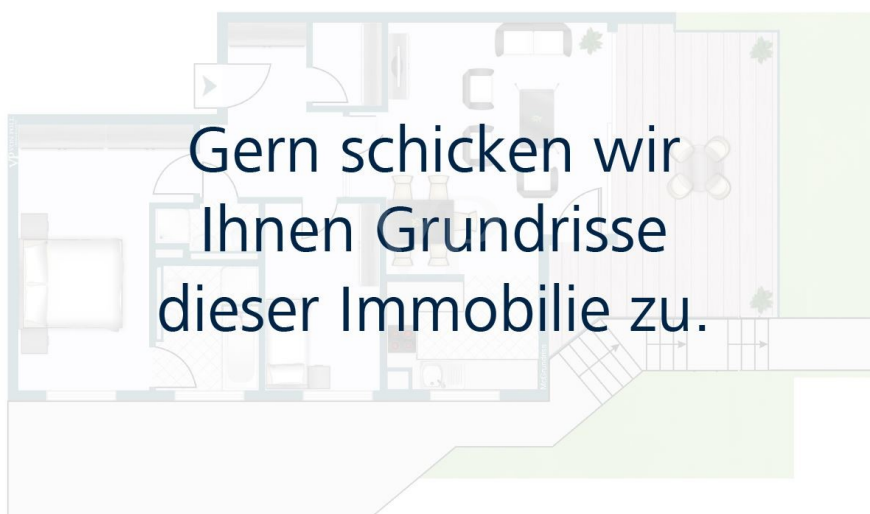
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

A first impression

Wir freuen uns Ihnen diese wunderschöne Zwei-Zimmer-Etagenwohnung in einer sehr gesuchten Neubausiedlung von Liederbach vorstellen zu dürfen. Eingebettet in die Wiesen und Felder von Liederbach ist diese kleine Neubausiedlung bis zum Jahr 2024 neu entstanden, vereint wird die naturnahe Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und guten Anbindung an das Verkehrsnetz des Rhein-Main-Gebiets. Ein neu errichteter Rewe Einkaufsmarkt liegt in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Wohnung wurde von den jetzigen Eigentümern sehr hochwertig für den Eigenbedarf ausgestattet, so finden Sie ein sehr modernes Duschbad mit bodentiefer Dusche, eine Markenküche des Herstellers Häcker mit modernsten Elektrogeräten sowie eine wohnungseigene Abluft-Wärmepumpe, um nur einige Ausstattungsmerkmale anzuführen, vor. Highlight der Wohnung ist das offene Wohn- und Esszimmer mit dem fließenden Übergang in den Küchenbereich und Zugang zu dem gen Süden ausgerichteten Sonnenbalkon. Ein atmosphärischer Elektrokamin vermag zu begeistern und kann bei Wunsch auch zum Heizen verwendet werden. Ein Schlafzimmer befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes und verfügt über einen drei Meter breiten Kleiderschrank sowie ein Fliegengitter-Plissee vor dem bodentiefen Fenster. Das Bad ist modern mit einer bodentief begehbaren Dusche, einem Waschbecken mit Unterschrank und Spiegelschrank ausgestattet. Ein Hauswirtschaftsraum, der direkt an die Küche angrenzt, bietet Platz für die Waschmaschine/ Trockner und beherbergt die wohnungseigene Abluft-Wärmepumpe. Ein eigener Kellerraum sowie eine Tiefgarage mit Stromanschluss, einer Wallbox-Vorbereitung und gesichertem, elektrischen Tor komplettieren diese seltene Offerte. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Details of amenities

- Erstbezug
- ***** wohnungseigene Abluft-Wärmepumpe*****
- Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, Belüftung
- hochwertige Markenküche des Herstellers Häcker mit Markenelektrogeräten und Dampfgarer von Miele
- Modernes Duschbad mit begehbare Dusche
- Schlafzimmer mit 3 Meter Schrank
- Teils überdachter Südbalkon
- Hauswirtschaftsraum mit eigener Abluft-Wärmepumpe und Anschluss für die Waschmaschine/Trockner
- großzügiger Kellerraum
- Tiefgarage mit eigenem, elektrischem Tor und Stromanschluss
- Liegenschaft mit besten Energiewerten
- Glasfaseranschluss
- Vorbereitung für eine Wallbox

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

All about the location

Liederbach am Taunus ist eine idyllische, kreisangehörige Gemeinde des Main-Taunus-Kreises, mit vielen Grünflächen. Die Gemeinde ist eine gute Wohnlage mit ländlichem Charme, die aus den Ortsteilen Niederhofheim und Oberliederbach besteht. Die Kindertagesstätte und die Grundschule Liederbachs sind zu Fuß innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Liederbach verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Frankfurt liegt nur ca. 15 km entfernt von Liederbach. Innerhalb weniger Autominuten erreicht man das Main-Taunus-Zentrum. In der Nähe befinden sich mehrere Autobahnen zum Beispiel die A 3 und A 66, die eine Verbindung zu Frankfurt, Wiesbaden und Mainz gewähren. Mit den Buslinien 804 und 812 erreicht man bequem die umliegenden Städte. Liederbach ist ebenso an den Schienenverkehr angebunden, durch den man schnell und bequem nach Frankfurt und Königstein gelangen kann.

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 23.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com