

Friedberg

Sonnig, charmant und in bester Lage

????????? ??????????: 24009047

www.von-poll.com???? ??????: 789.000 EUR • ??????????: ca. 127 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 382 m²

???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24009047	????? ???????	789.000 EUR
????????????	ca. 127 m ²	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	2	?????????	????????
????????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	2000	????????????	ca. 96 m ²
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????

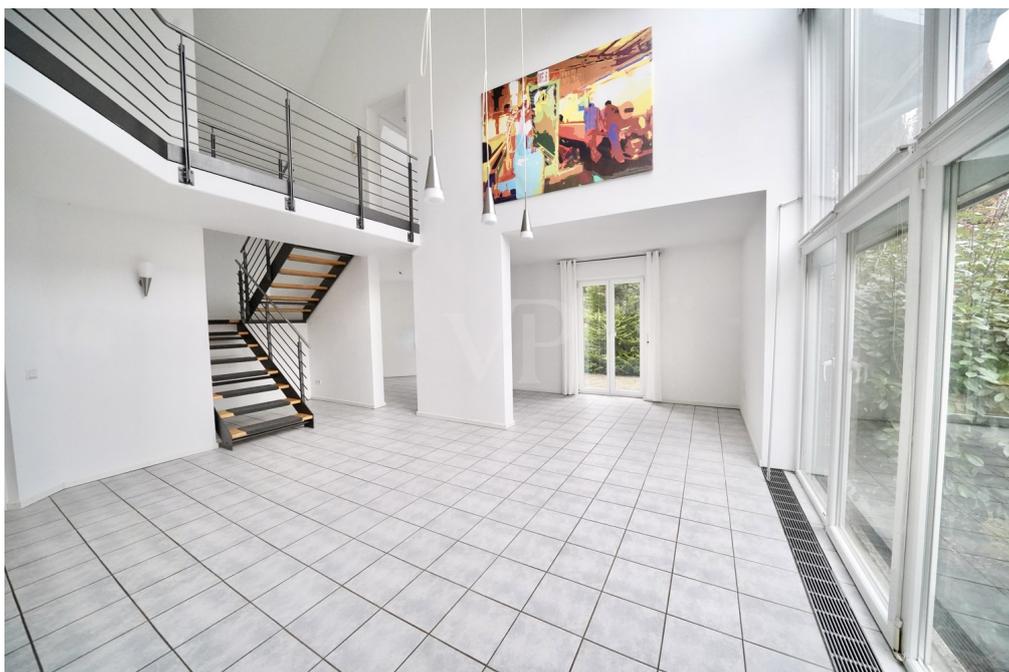
???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	111.70 kWh/m ² a
??????????????	23.05.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2000
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



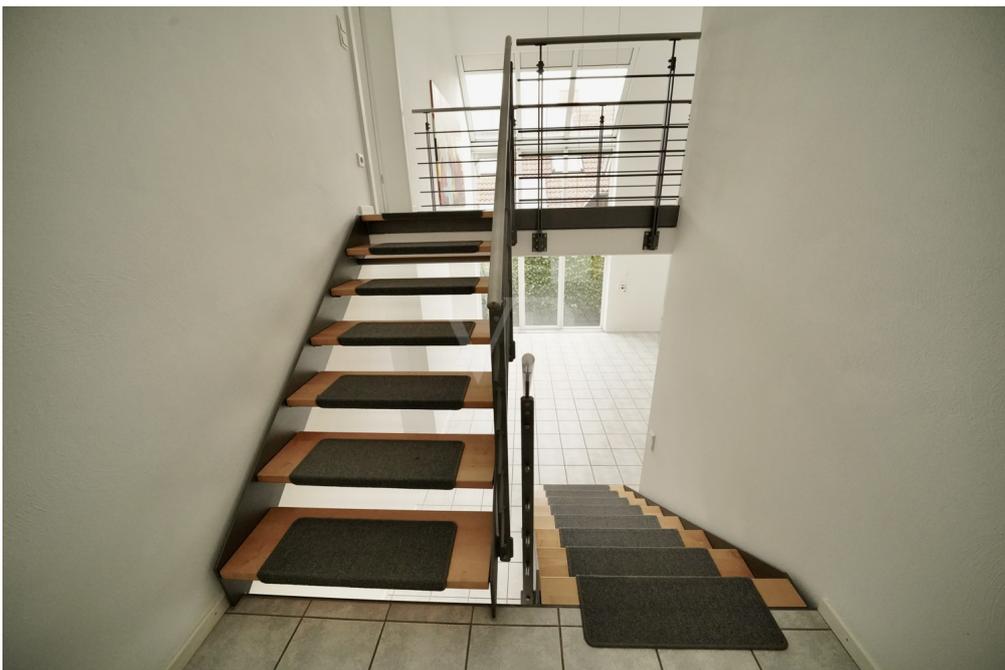
???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



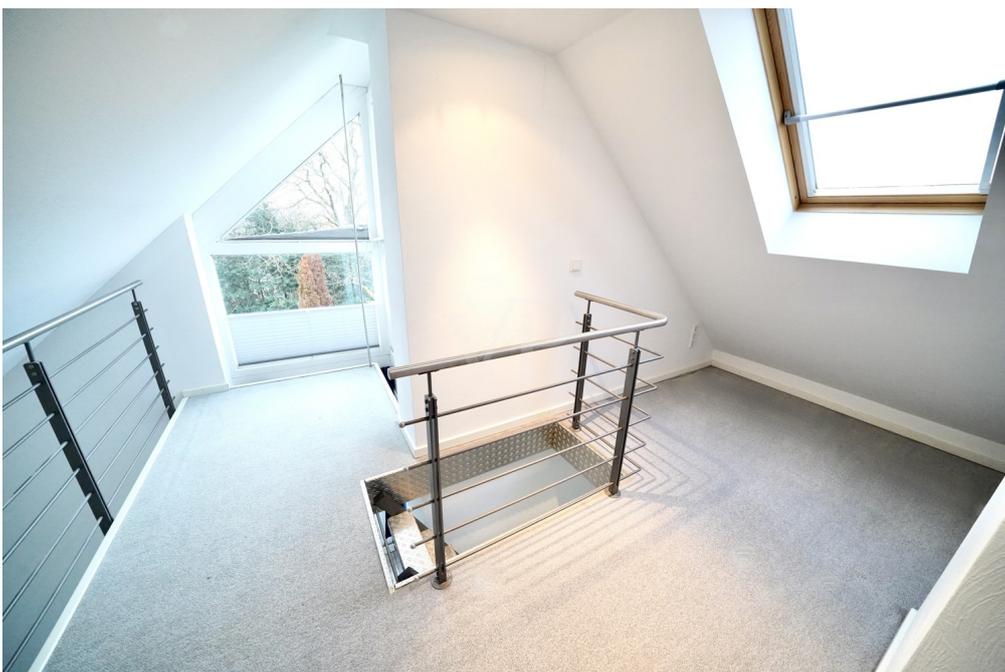
???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



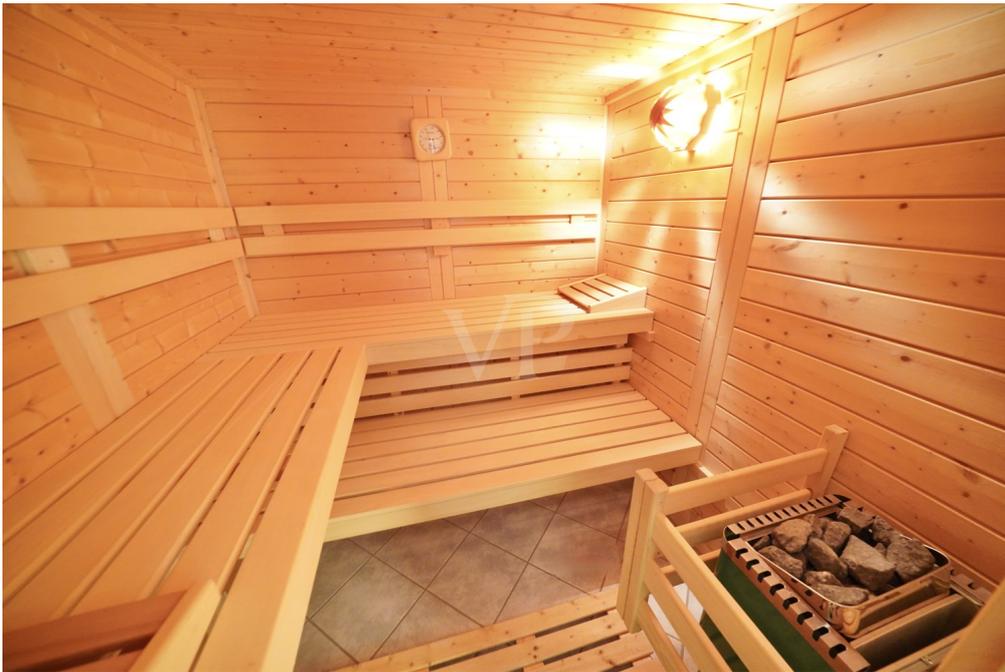
???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

??? ?????? ???????????

Heimkommen und wohlfühlen - dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus in Friedberg überzeugt mit einem besonderen Schnitt und einer ruhigen angenehmen Wohnlage. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen einladenden Flur, der direkt in den offenen und großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Die angrenzende geräumige Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Arbeitsfläche und Stauraum sowie eine Speisekammer. Ein Highlight der Immobilie ist die Galerie, die für ein freundliches und helles Raumgefühl sorgt. Die hohe Decke verleiht dem Wohnbereich einen ganz besonderen Charme. Besonderes Augenmerk liegt auf der intelligenten Gestaltung des Obergeschosses, das durch die autonome Aufteilung in zwei unterschiedliche Bereiche überzeugt und somit einen Rückzugsort für alle Familienmitglieder bietet. Der Kinderbereich beinhaltet ein Zimmer mit Ausgang zur dazugehörigen Schlafgalerie und einem angrenzenden Badezimmer. Das Elternschlafzimmer sowie das Masterbad und ein begehrter Kleiderschrank sowie Ankleide befinden sich ebenfalls im Obergeschoss. Die großzügige Terrasse und der eingewachsene Garten bieten Platz für Entspannung sowie Spiel und Spaß. Aufteilung: Erdgeschoss: - Entrée mit Garderobe - Küche inkl. Einbauküche und Speisekammer - Wohn-/Essbereich mit Austritt auf die Terrasse und in den Garten - Gäste-WC 1.Obergeschoss: - Diele / Galerie - Schlafzimmer - Ankleide und begehrter Kleiderschrank - Bad-en-suite mit Wanne und Dusche - Kinderzimmer mit Bad-en-suite und Schlafgalerie Kellergeschoss: - großer Hobbyraum mit Tageslicht - Büroraum mit Tageslicht - Sauna - Duschbad - Kellerraum - Heizraum Sonstiges: - Garage - Geräteraum

???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

??? ??? ??? ????????????

Ein Kindergarten, Schulen und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe. Den Bahnhof sowie die Innenstadt erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten. Die hessische Kreisstadt Friedberg befindet sich mittig zwischen den beiden Großstädten Frankfurt am Main und Gießen, ca. 2km südlich von Bad Nauheim und ist Verwaltungssitz des Wetteraukreises. In dieser idealen Lage haben sich zahlreiche Firmen niedergelassen, u.a. Subaru, JVC und Miele. Diese geschichtsträchtige Stadt, die im Mittelalter auch ein bedeutender Messestandort war, bietet Bewohnern und Besuchern ein wunderschönes Stadtbild mit vielen Sehenswürdigkeiten. Naturliebhaber finden in der Wetterau Erholung. Viele Vereine und ein gepflegtes Kulturangebot, u.a. ein bekanntes Musikfestival, lassen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten zu. Friedberg hat ca. 29.000 Einwohner. Verkehrsanbindung: Über die Autobahnen A5 und A45 gelangt man zügig nach Frankfurt, zum Flughafen Rhein-Main sind es ca. 40 km. Es gibt mehrere Bus- und Bahnlinien, u. a. die S-Bahn-Linie nach Frankfurt am Main oder die Interregio-Linie, die Gießen und Frankfurt miteinander verbindet.

??????? ?????????: 24009047 - 61169 Friedberg

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2031. Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24009047 - 61169 Friedberg

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com