

Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

2-Zimmer Wohnung zum Neubezug

????????? ??????????: 25082003



www.von-poll.com

???? ??????: 459.000 EUR • ??????????: ca. 66 m² • ??????????: 2

??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

???????? ??????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ??? ??????

???????? ??????????	25082003	????? ???????	459.000 EUR
????????????	ca. 66 m ²	????????????	???????
?????????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	2024	????????? ????????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	???????????????????? ??????	ca. 7 m ²
		???????	??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	ELECTRICITY	????????? ????????	23.80 kWh/m ² a
???????????????	15.01.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	A+
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	????????? ????????????????	???????????????	
	????? / ??????	????? ????????????????	2024
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ????????



??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ????????



??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ????????



???????? ??????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ?????????



??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ????????



??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ????????



???????? ??????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ?????????

IHRE BESTE LAGE

VP 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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

???????? ??????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

?? ?????????

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

??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

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.

??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

- 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

??????? ???????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

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.

??????? ?????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

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.

???????? ??????????: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

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

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

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