

Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Oberliederbach

VP azonosító: 24082111



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 227 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Áttekintés

VP azonosító	24082111
Hasznos lakótér	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2004
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	799.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 50 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.06.2034
Energiaforrás	Táv fűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	122.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Az els? benyomás

Die charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand in einer der bevorzugten Wohnlagen von Liederbach am Taunus. Gelegen in einer ruhigen Wohnstraße in Feldrandnähe lässt sie keine Wünsche offen. Durch den geräumigen Eingangs- und Dielenbereich kommen Sie direkt in das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer. Die hochwertige, offene Küche ist direkt an den Essbereich angeschlossen. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich ein Schlaf- und ein Kinderzimmer befinden. Außerdem ist in diesem Geschoss das ansprechend gestaltete Tageslichtbad mit Fußbodenheizung gelegen. Es besteht die Möglichkeit ein weiteres Zimmer abzutrennen. Über eine weitere Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich das traumhaft helle Studio befindet, das sich auf vielfältigste Weise nutzen lässt. Die großzügigen Gauben optimieren den zur Verfügung stehenden Raum und gewähren einen weiträumigen Ausblick. Ein WC und ein Zimmer ergänzen das Angebot hier. Das Kellergeschoss besticht durch seine praktische Aufteilung. Neben dem Waschraum mit Dusche und Waschtisch finden Sie einen großen Vorratsraum. Ein toller Hobbyraum lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein. Abgerundet wird das Haus durch einen angelegten Garten und einer nach Süden ausgerichteter Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen! Von der Terrasse aus gelangen Sie direkt in die ans Haus anschließende, mit elektrischem Rolltor versehene Garage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Részletes felszereltség

- Ruhige Lage in Feldrandnähe mit guter infrastruktureller Anbindung
- Gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte, Einkaufsmärkte und Restaurants
- Kindertagesstätte und Kindergarten in zwei Gehminuten erreichbar; weitere Kindergärten, Spielplätze und die Grundschule fußläufig zu erreichen
- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Offene hochwertige Einbauküche mit Bosch-Geräten und Granit-Arbeitsplatte
- Badezimmer im Obergeschoss
- Großes Studio im Dachgeschoss
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und im Schlafzimmer im Obergeschoss
- Geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südlicher Ausrichtung
- Eine Garage mit elektrischem Rolltor und zwei PKW-Stellplätze
- Wasserenthärtungsanlage

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 122.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

VP azonosító: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)