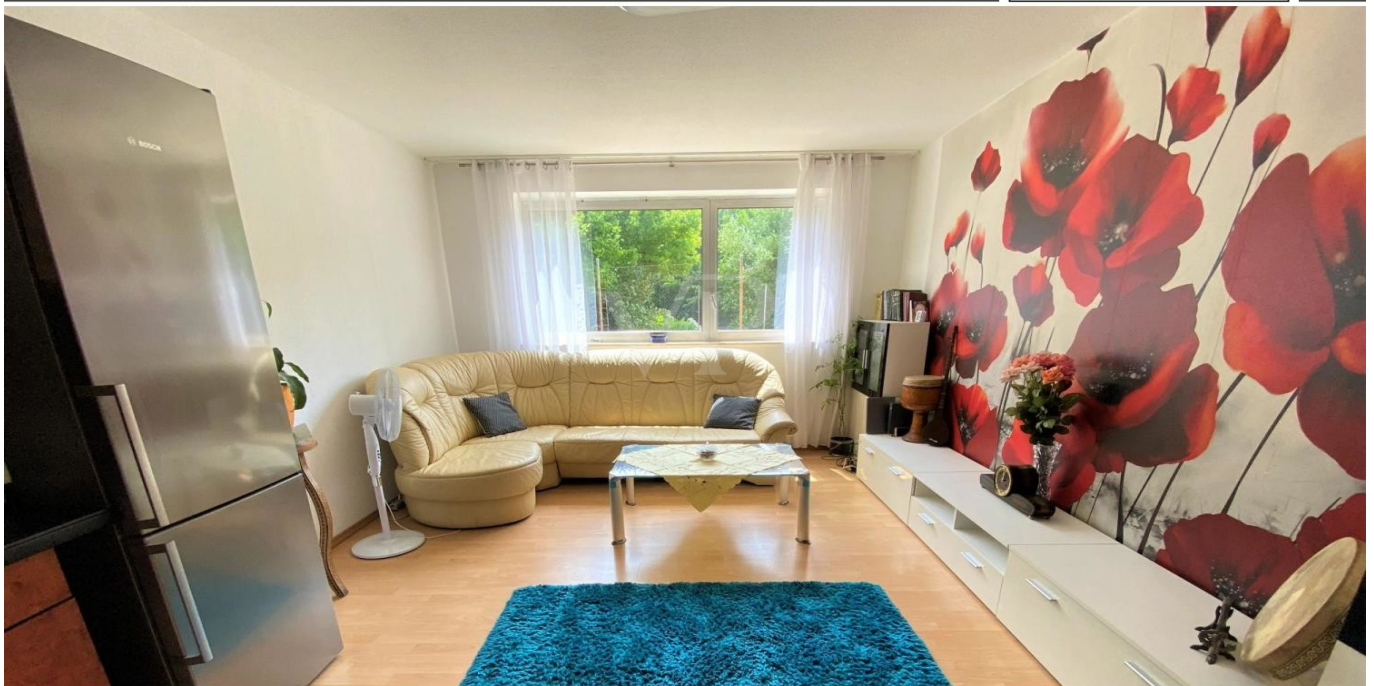


Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

# Vermietete 1-Zimmer Erdgeschosswohnung

**CODICE OGGETTO: 24082155**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 75.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 31,14 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082155	Prezzo d'acquisto	75.000 EUR
Superficie netta	ca. 31,14 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1974		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio multipiano		

CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	153.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.10.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## La proprietà



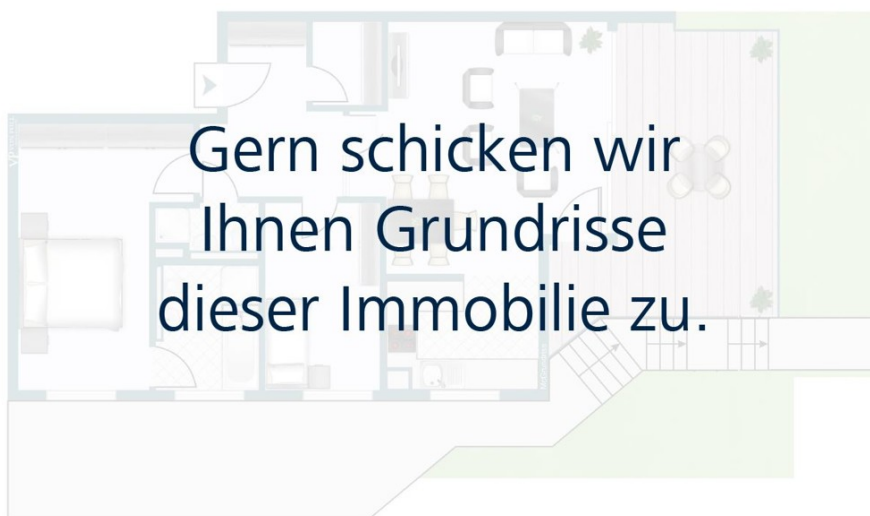
CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## La proprietà

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



**CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus**

## Una prima impressione

Die gepflegte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 und ist mit einer Wohnfläche von ca. 31 m<sup>2</sup> ideal für Singles, die eine gemütliche Wohnung suchen. Beim Betreten der Wohnung wird man direkt von einem großzügigen, offen gestalteten Raum empfangen, der als Wohn- und Schlafbereich dient und mit Laminatboden ausgestattet ist. Hier finden sowohl das Bett als auch die Sitzecke mit Couch und Fernseher Platz. Ein großes Fenster sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Eine Küchenzeile lässt sich problemlos in den Wohnbereich integrieren. Ein Waschmaschinenanschluss ermöglicht zudem die bequeme Wäschepflege in der Wohnung. Im Badezimmer lädt eine Badewanne zum Entspannen nach einem langen Tag ein. Auch hier ist alles gepflegt und funktional eingerichtet. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Stellplatz im nahe gelegenen Parkhaus zur Verfügung, der im Kaufpreis enthalten ist. Diese Immobilie eignet sich auch ideal als Kapitalanlage für Investoren, die eine pflegeleichte Einheit suchen. Das Objekt wurde kontinuierlich instand gehalten und bietet daher einen gepflegten, normalen Ausstattungsstandard. Im Jahr 2020 wurden die Wasserleitungen saniert und im Jahr 2022 der Fassadenanstrich erneuert. Die Sanierung des Parkhauses ist abgeschlossen. Die Wohnung ist derzeit vermietet (Warmmiete: 410,- EUR/Monat). Lassen Sie sich diese Immobilienofferte nicht entgehen und vereinbaren gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

**CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus**

## Dettagli dei servizi

- Laminat
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Bad mit Badewanne
- Aufzug
- Kellerraum
- Parkhausplatz
- Wasserleitungen 2020 saniert
- Fassadenanstrich 2022
- Parkhaus 2024

**CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 153.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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.

CODICE OGGETTO: 24082155 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)