

Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Gepflegte Doppelhaushälfte in Oberliederbach

CODICE OGGETTO: 24082111



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 227 m²

CODICE OGGETTO: 24082111 - 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: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082111
Superficie netta	ca. 145 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	799.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	122.60 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.06.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24082111 - 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: 24082111 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 122.60 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24082111 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com