

Friedberg

# Zwei 6-Familienhäuser auf einem Grundstück in idealer Lage

Objektnummer: 25009028



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

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 611 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 630 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Auf einen Blick

|              |            |                          |                                                       |
|--------------|------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25009028   | Kaufpreis                | 1.690.000 EUR                                         |
| Wohnfläche   | ca. 611 m² | Haustyp                  | Mehrfamilienhaus                                      |
| Dachform     | Satteldach | Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 100.555 €<br>(inkl. MwSt.) |
| Baujahr      | 1982       | Zustand der<br>Immobilie | modernisiert                                          |
|              |            | Bauweise                 | Massiv                                                |
|              |            | Nutzfläche               | ca. 222 m²                                            |
|              |            | Vermietbare Fläche       | ca. 611 m²                                            |
|              |            | Ausstattung              | Balkon                                                |

Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 126.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 10.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982              |

Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0800 – 333 33 09**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Ein erster Eindruck

Die beiden Wohnhäuser befinden sich in idealer Lage von Friedberg und bieten Anlegern eine nachhaltige Investitionsmöglichkeit.

Beide Gebäude bestehen aus jeweils 6 Wohneinheiten und wurden 1982 massiv erbaut. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen insgesamt 76.320,00 €.  
Alle Wohnungen verfügen über 2 Zimmer, Küche und Bad sowie einem großzügigen Balkon, kleiner Abstellkammer und Keller.

Die Wohnungen sind komplett modernisiert und ideal geschnitten.  
Zum Haus gehören 8 Garagen.

Weitere detaillierte Informationen erteilen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

Aufteilung (beide Häuser identisch):

Erdgeschoss:

- Wohnung 1 (ca. 54 qm)
- Wohnung 2 (ca. 54 qm)

1. Obergeschoss:

- Wohnung 3 (ca. 54 qm)
- Wohnung 4 (ca. 54 qm)

Dachgeschoss:

- Wohnung 5 (ca. 49 qm)
- Wohnung 6 (ca. 49 qm)

Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Alles zum Standort

In idealer Lage von Friedberg befindet sich diese Kapitalanlage.  
Den Bahnhof sowie die Innenstadt erreichen Sie fußläufig 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.

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.



Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25009028 - 61169 Friedberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim  
Tel.: +49 6032 - 92 526 0  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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