

Friedberg

# Stadtidylle mit tollem Garten

CODICE OGGETTO: 24009041



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

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg**

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

CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24009041
Superficie netta	ca. 119 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1924
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 61 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	324.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## La proprietà



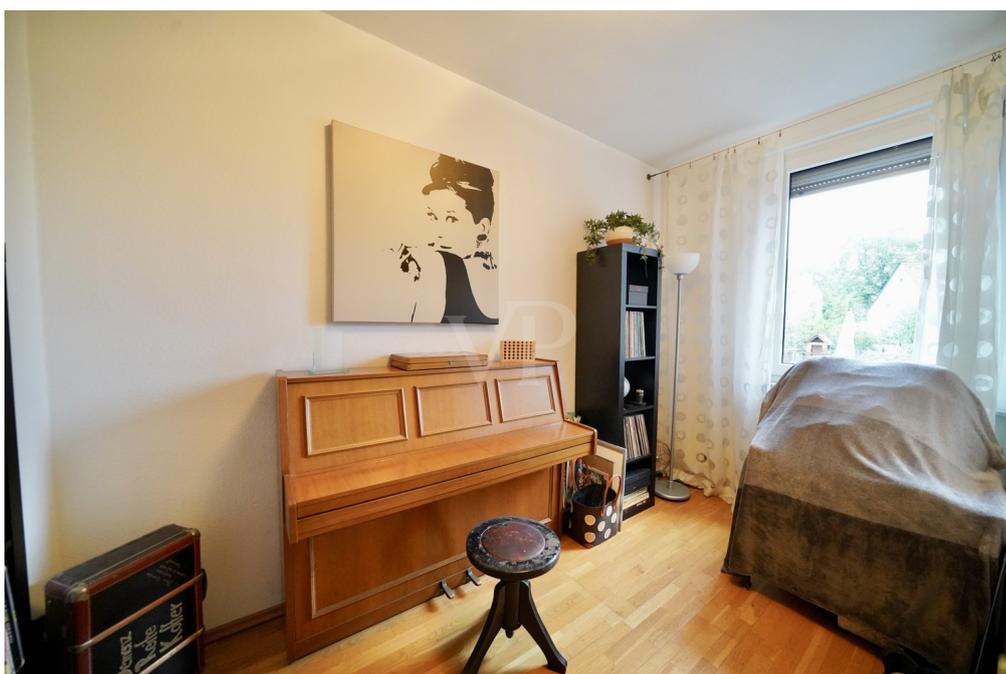
CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

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

**CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte in Friedberg, die im Jahr 1924 erbaut wurde und auf einem 370 m<sup>2</sup> großen Grundstück liegt. Mit einer Wohnfläche von 119 m<sup>2</sup> verteilt auf sieben Zimmer bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit großzügigem Raumbedarf.

Der Zustand des Hauses ist gepflegt, Renovierungen wurden regelmäßig durchgeführt.

Die Fenster und Rollläden wurden erst im Jahr 2022 erneuert, und die Gasheizung wurde im Jahr 2004 modernisiert. Die Elektrik wurde ca. 1995 auf den neuesten Stand gebracht.

Das Haus überzeugt durch einen idyllischen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

- Diele
- Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Büro
- Duschbad

Obergeschoss:

- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Büro
- Kinderzimmer
- Duschbad

Kellergeschoss:

- Waschküche/Heizungsraum
- Abstellraum 1
- Vorratsraum
- Werkraum

**CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen sind fußläufig zu erreichen.

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.

In dieser idealen Lage haben sich zahlreiche Firmen niedergelassen, u.a. Subaru, JVC und Miele.

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.

**CODICE OGGETTO: 24009041 - 61169 Friedberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 324.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24009041 - 61169 Friedberg**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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