

Friedberg

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Garten

Número da propriedade: 24009041



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

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 119 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 370 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24009041
Área	ca. 119 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1924
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 61 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	324.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.08.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## O imóvel





Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## O imóvel



Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## Uma primeira impressão

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, jedoch bietet sich für den neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Das Haus ist aktuell noch vermietet. 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. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Raumaufteilung ist großzügig und funktional gestaltet, sodass die Immobilie durch eine clevere Grundrissgestaltung punktet. Dank der hervorragenden Lage in Friedberg befinden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe und Entspannung einer gewachsenen Wohngegend, die sowohl Familien als auch Paare anspricht. Aufteilung:  
Erdgeschoss: - Diele - Küche - Wohnzimmer - Esszimmer - Büro - Duschbad  
Obergeschoss: - Schlafzimmer 1 - Schlafzimmer 2 - Büro - Kinderzimmer - Duschbad  
Kellergeschoss: - Waschküche/Heizungsraum - Abstellraum 1 - Vorratsraum - Werkraum

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24009041 - 61169 Friedberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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