

Liederbach am Taunus

## 2-Zimmer Wohnung zum Neubezug

CODE DU BIEN: 25082003



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082003	Prix d'achat	399.000 EUR
Surface habitable	ca. 66 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2024	Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 28000 EUR (Vente)	Aménagement	Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	23.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété

IHRE BESTE LAGE

VP 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

Leading REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



**CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus**

## Une première impression

Wir freuen uns Ihnen diese wunderschöne Zwei-Zimmer-Etagenwohnung in einer sehr gesuchten Neubausiedlung von Liederbach vorstellen zu dürfen. Eingebettet in die Wiesen und Felder von Liederbach ist diese kleine Neubausiedlung bis zum Jahr 2024 neu entstanden, vereint wird die naturnahe Umgebung mit einer sehr guten Infrastruktur und guten Anbindung an das Verkehrsnetz des Rhein-Main-Gebiets. Ein neu errichteter Rewe Einkaufsmarkt liegt in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Wohnung wurde von den jetzigen Eigentümern sehr hochwertig für den Eigenbedarf ausgestattet. Highlight der Wohnung ist das offene Wohn- und Esszimmer mit dem fließenden Übergang in den Küchenbereich und Zugang zu dem gen Süden ausgerichteten Sonnenbalkon. Ein atmosphärischer Elektrokamin vermag zu begeistern und kann bei Wunsch auch zum Heizen verwendet werden. Ein Schlafzimmer befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes und verfügt über einen drei Meter breiten Kleiderschrank sowie ein Fliegengitter-Plissee vor dem bodentiefen Fenster. Das Bad ist modern mit einer bodentief begehbaren Dusche, einem Waschbecken mit Unterschrank und Spiegelschrank ausgestattet. Ein Hauswirtschaftsraum, der direkt an die Küche angrenzt, bietet Platz für die Waschmaschine/ Trockner und beherbergt die wohnungseigene Abluft-Wärmepumpe. Ein eigener Kellerraum komplettiert diese seltene Offerte. Eine Tiefgarage mit Stromanschluss, einer Wallbox-Vorbereitung und gesichertem, elektrischen Tor kann auf Wunsch für einen Mehrpreis von 28.000 € übernommen werden. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## Détails des commodités

- Erstbezug
- \*\*\*\*\* wohnungseigene Abluft-Wärmepumpe\*\*\*\*\*
- Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, Belüftung
- Modernes Duschbad mit begehbare Dusche, Spiegelschrank und Waschbecken mit Unterschrank
- Schlafzimmer mit Platz für den 3 Meter Schrank
- Teils überdachter Südbalkon
- Hauswirtschaftsraum mit eigener Abluft-Wärmepumpe und Anschluss für die Waschmaschine/Trockner
- großzügiger Kellerraum
- Liegenschaft mit besten Energiewerten
- Glasfaseranschluss

Ein Erwerb gegen Mehrpreis ist möglich:

1. Tiefgarage mit eigenem, elektrischem Tor, Stromanschluss und Vorbereitung für eine Wallbox - 28.000 €
2. Markenküche der Firma Häcker mit modernsten Elektrogeräten von Miele und Liebherr. Kann auf Wunsch übernommen werden (17.000 €).

**CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 23.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.



CODE DU BIEN: 25082003 - 65835 Liederbach am Taunus

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)