Friedberg / Dorheim

Charmantes Einfamilienhaus mit tollem Garten in ruhiger Wohngegend

??????? ????????: 25009025

???? ??????: 529.000 EUR • ?????????: ca. 116 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 718 m²

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25009025
?????????	ca. 116 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1978
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	529.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 232 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.09.2028
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	287.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2007

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in ruhiger und angenehmer Randlage von Friedberg/Dorheim. Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und verfügt über ausreichend Platz für die ganze Familie.

Beim Betreten des Wohnraums fällt der erste Blick auf den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit gemütlicher Kaminecke. Von dort gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Die offene Küche ist mit ausreichend Stauraum und standardmäßigen Elektrogeräten ausgestattet. Angrenzend befindet sich der einladende Essbereich - hier kommt man zusammen.

Auf dieser Etage sind außerdem ein Schlaf- und ein Kinderzimmer, sowie ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne zu finden.

Die großzügige Fläche im Dachgeschoss kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden und bietet viel Potential zur individuellen Gestaltung.

Die Räumlichkeiten im Keller sind vielfältig nutzbar und bieten zusätzlichen Stauraum sowie Platz für einen Hobbyraum, eine Werkstatt oder ein Gästezimmer.

Eine Garage mit elektrischem Tor ist ebenfalls zugehörig.

Die Immobilie kann ab sofort leerstehend übernommen werden.

Aufteilung:

Erdgeschoss:
- Diele
- Wohnzimmer mit Kaminecke
- Gäste-WC
- Offene Küche mit Essbereich
- Flur
- Kinderzimmer
- Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne
- Schlafzimmer

Kellergeschoss:
- Flur
- Heizungsraum
- Hobbyraum
- Gästezimmer mit Bar
- Sauna
- Hauswirtschaftsraum mit Bad
- Abstellraum

Dachgeschoss:
- unausgebaute Fläche von 91qm

Sonstiges:
- Garage
- Gartenhütte
- Abstellraum hinter der Garage
- Terrasse und Freisitz

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Friedberg-Dorheim. Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof und die Schule/Kindertagesstätte befinden sich in fußläufiger Nähe.
Friedberg sowie Bad Nauheim erreichen Sie in ca. fünf Autominuten.

Dorheim ist ein nordöstlich gelegener Stadtteil des 2 km entfernten Friedbergs.
Friedberg ist der Verwaltungssitz der Wetterau und liegt mittig zwischen den Großstädten Frankfurt am Main und Gießen.
Dorheim verfügt über einen eingleisigen Bahnhof. Dort fahren Züge in Richtung Nidda und Friedberg.
Am Nordrand des Ortes befindet sich eine Schlossanlage.

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

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.

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 287.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
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.

??????? ????????: 25009025 - 61169 Friedberg / Dorheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com