Liederbach am Taunus

Modernisierte Doppelhaushälfte in Liederbach

Objektnummer: 25082088

KAUFPREIS: 789.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 192 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 370 m²

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	25082088
Wohnfläche	ca. 192 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	789.500 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.07.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	124.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

IHRE BESTE LAGE

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte in ruhiger und bestens angebundener Lage von Liederbach, besticht sowohl durch ihre gute Ausstattung, als auch durch moderne Technik. Die in den Jahren 1970 und 1976 in Massivbauweise erstellte und im Jahr 2017 weitreichend modernisierte Liegenschaft dürfte Sie mehr als begeistern.
Die gute Aufteilung der ca. 192 m² Gesamtfläche über 4 Etagen, erlaubt eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, die sicherlich nicht nur Familien und Freiberufler zu schätzen wissen dürften. Energetisch ist das Haus auf gutem Niveau.
Durch den Windfang mit Gäste-WC und anschließender Diele betritt man den Wohn- und Essbereich, von dem man einen entspannten Blick auf die einladende Sonnenterrasse und den Süd-West-Garten hat. In der offenen Küche können Sie Ihrer Kochleidenschaft uneingeschränkt nachgehen.
Die teilweise bodentiefen Fenster im gesamten Haus erzeugen viel Helligkeit.
Im Obergeschoss befindet sich der Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad, Balkon sowie einem großzügigem Bürozimmer. Der Dachgeschossbereich ist mit 3 Kinderzimmern und einem Bad ausgestattet.
Schließlich ermöglicht der wohnlich ausgebaute Bereich im Untergeschoß mit 2 Zimmern, Küche und Bad zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Unter anderem ist hier auch die Nutzung als Aupair-Bereich denkbar.
Die im gesamten Treppenhaus installierten Klimaanlagen sorgen im Sommer für angenehme Temperaturen auf jeder Etage des Hauses.
Abgerundet wird die Immobilie durch die Garage mit Zugang in den zweiten Gartenbereich sowie einem Stellplatz davor.
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Ausstattung und Details

- Gesuchte Lage von Liederbach mit hohem Naherholungswert
- Bezugsfertigkeit kurzfristig
- Aussenwanddämmung
- Gehobene Ausstattung
- Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Fliesen, Fertigparkett
- Einbauküche
- 4 Bäder und ein Gäste-WC
- Fünf Schlafzimmer und zusätzlich ein großzügig ausgebauter Gästebereich mit Küche und Bad
im Untergeschoss sowie eine weitere Vermietungsmöglichkeit im Hausanbau
- Sonnengarten mit Südwest-Ausrichtung
- ca. 20 m² große Süd-West-Terrasse, teilweise überdacht und mit großzügiger Markise
- Garage mit Zugang zu weiterem Gartenbereich und Stellplatz davor

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 124.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
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 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.

Objektnummer: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com