

Liederbach am Taunus

# Modernes Reihemittelhaus für die Familie

Objektnummer: 26082016



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

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 162 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26082016 - 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: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082016	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2002		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	49.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



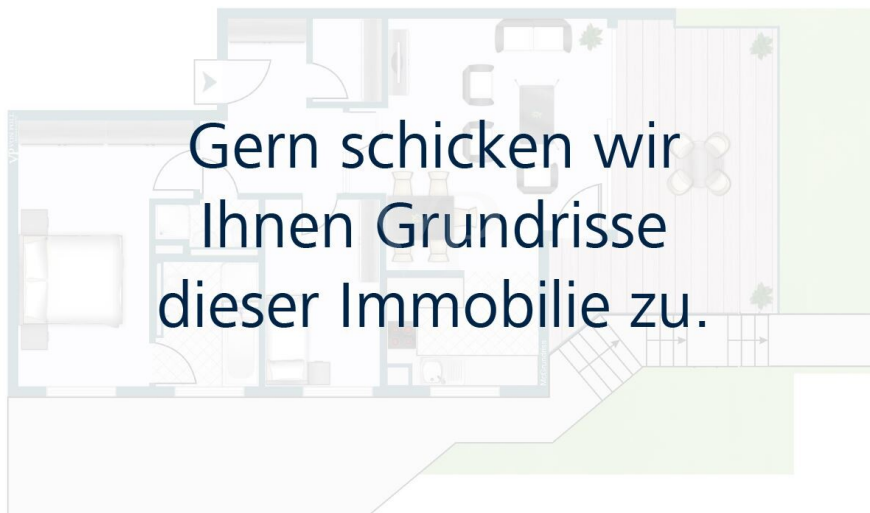
Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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

Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus**

## **Ein erster Eindruck**

In wunderbar ruhiger und gleichermaßen familienfreundlicher Lage von Liederbach dürfen wir Ihnen dieses moderne und schön ausgestattete Reihenmittelhaus vorstellen. Ideal ist dieses Wohndomizil für Paare mit gehobenen Ansprüchen, Familien mit 1-2 Kindern oder auch Kapitalanleger geeignet.

Das Haus wurde 2002 in Massivbauweise errichtet und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Der Wohnraum teilt sich mit ca.132 qm auf drei Etagen auf und bildet den klassischen Grundriss eines Reihenhauses ab.

Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gehalten und gewährt Zugang zu der attraktiven Sonnenterrasse mit Markise. Ein Kamin sorgt auch an kalten Wintertagen für eine wohlige Atmosphäre.

Die Küche ist separat befindlich, könnte jedoch zum Wohn- und Essbereich geöffnet werden. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Ein Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich.

Das Obergeschoss bietet Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer, ein innenliegendes Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein schönes Kinderzimmer.

Das Highlight ist das großzügige, äußerst helle Dachstudio sowie ein Bad mit Dusche und Tageslicht auf selbiger Ebene.

Ausreichend Staufläche befindet sich im vollflächig gefliesten Kellergeschoss. Ein Hobbyraum kann als Fitnessbereich genutzt werden.

Komplettiert wird diese Immobilienofferte durch den kleinen Familiengarten mit Terrasse und einen Carport.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre persönliche Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus**

## **Ausstattung und Details**

- familienfreundliche Umgebung
- Schöne Ausstattung
- Kamin im Wohnzimmer
- Offene Küche
- drei Schlafzimmer
- zwei Bäder sowie Gäste-WC
- Carport

**Objektnummer: 26082016 - 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: 26082016 - 65835 Liederbach am Taunus**

## Weitere Informationen

**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: 26082016 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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