

Friedberg

Charmantes Reihenhaus mit Potenzial – Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume

Objektnummer: 26009036



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,01 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 287 m²

Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26009036	Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113,01 m²	Haustyp	Reihenhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 75 m²
Baujahr	1973	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

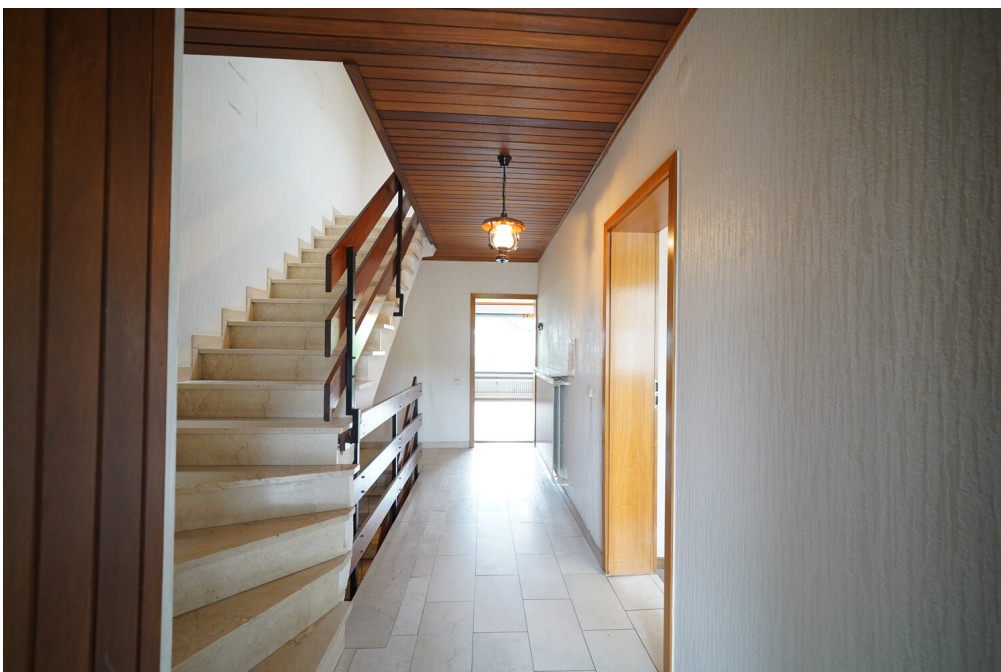
Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	81.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



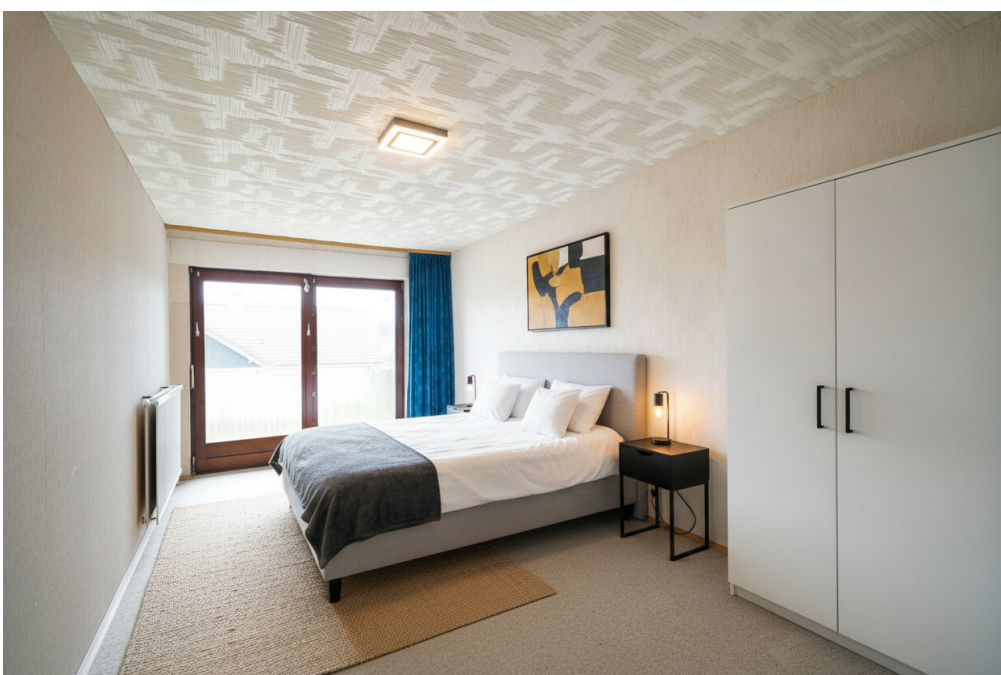
Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Die Immobilie

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

Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenhaus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet kreativen Käufern vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Raumgestaltung.

Im Hochparterre empfängt Sie ein praktischer Flurbereich mit Zugang zur Küche. Durch die Öffnung zum angrenzenden Wohnbereich lässt sich hier ein modernes, offenes Wohnkonzept verwirklichen. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück dieser Etage und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Von dort gelangen Sie über wenige Stufen in den schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Obergeschoss erreichen Sie über einen angenehm hellen Flur, der durch ein Oberlicht mit Tageslicht versorgt wird. Hier stehen Ihnen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das geräumige Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

Im Untergeschoss befinden sich ein Heizraum mit einer Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2006, ein Hobbyraum, ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Garten sowie zwei weitere Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Garage befindet sich auf einem separaten Flurstück. Vor der Garage können bequem ein bis zwei Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden.

Bereits durchgeführte Maßnahmen, wie die Dämmung der Außenwände, bilden eine gute Grundlage für weitere Modernisierungen. Das Haus verfügt über ein Bitumen-Flachdach.

Eine Immobilie mit viel Potenzial – ideal für alle, die ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Wünschen gestalten möchten

Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Alles zum Standort

Lage:

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.

Objektnummer: 26009036 - 61169 Friedberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com