

Friedberg

## Charmantes Reihenhaus mit Potenzial – Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume

Property ID: 26009036



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

**PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113,01 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 287 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## At a glance

Property ID	26009036	Purchase Price	260.000 EUR
Living Space	ca. 113,01 m <sup>2</sup>	House	Terrace house
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 75 m <sup>2</sup>
Year of construction	1973	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

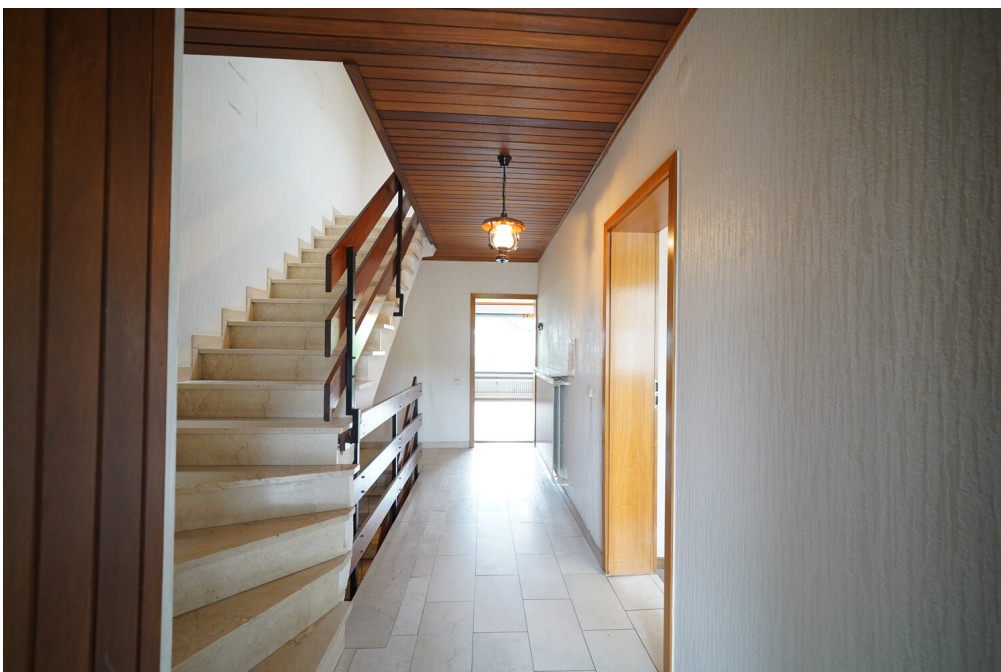
Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.06.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



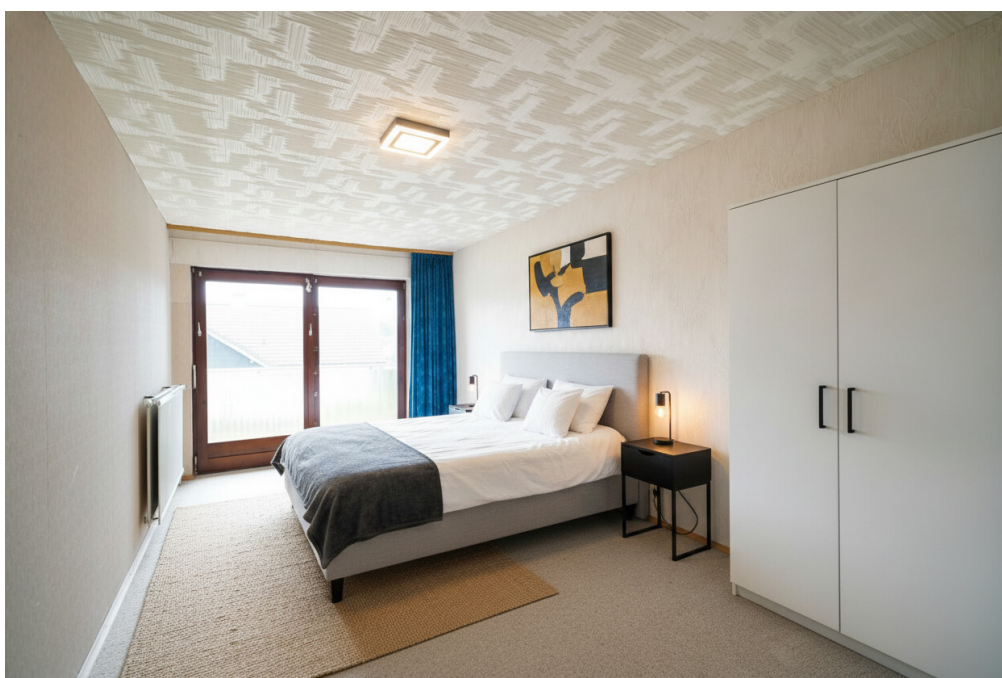
Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property



Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg

## The property

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

**Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg**

## **A first impression**

**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**

**Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg**

## All about the location

### 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.

**Property ID: 26009036 - 61169 Friedberg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Andrea Kalle & Marc Kalle**

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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