Liederbach am Taunus

Modernisierte Doppelhaushälfte in Liederbach

Property ID: 25082088

PURCHASE PRICE: 789.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 192 m^2 • **ROOMS:** 10 • **LAND AREA:** 370 m^2

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

At a glance

Property ID	25082088
Living Space	ca. 192 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	789.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	11.07.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	124.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-soden

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

The property

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

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

A first impression

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.

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Details of amenities

- 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

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

All about the location

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.

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Other information

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.

Property ID: 25082088 - 65835 Liederbach am Taunus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com