

Friedberg

## Charmantes Reihenhaus mit Potenzial – Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume

CODE DU BIEN: 26009036



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

**PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113,01 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 287 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26009036</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 113,01 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1973</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>260.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 75 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Balcon</b>

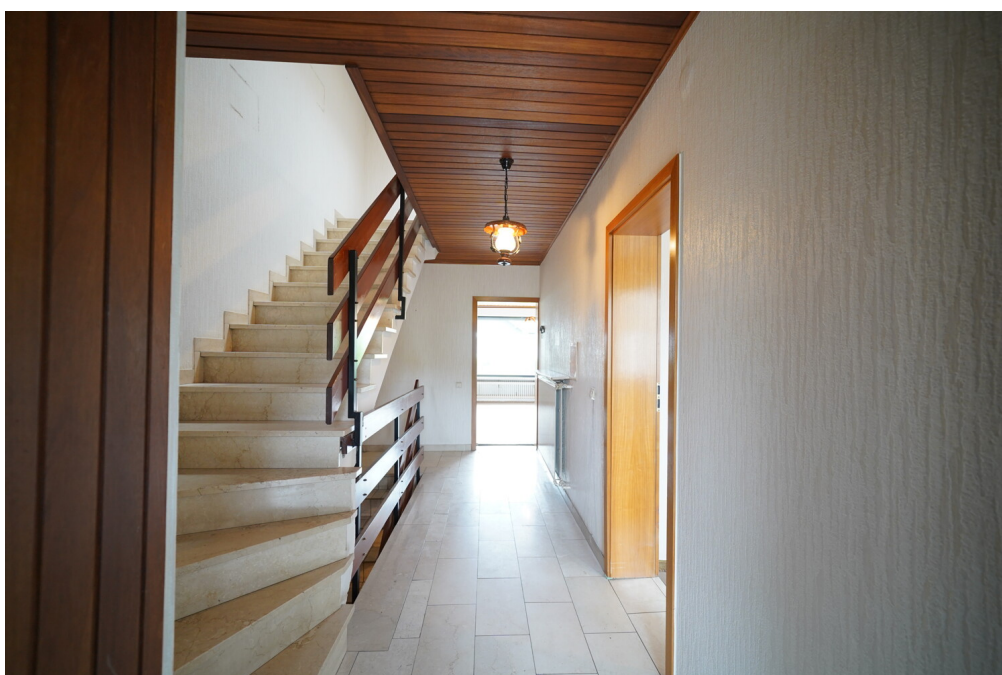
**CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



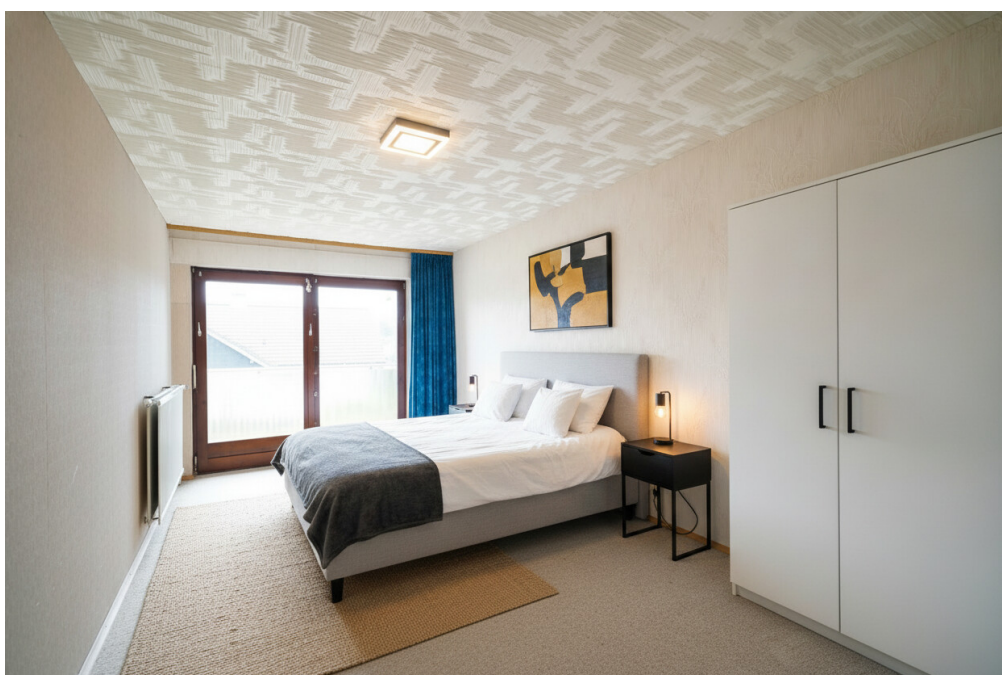
CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg**

## **Une première 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**

**CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 26009036 - 61169 Friedberg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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