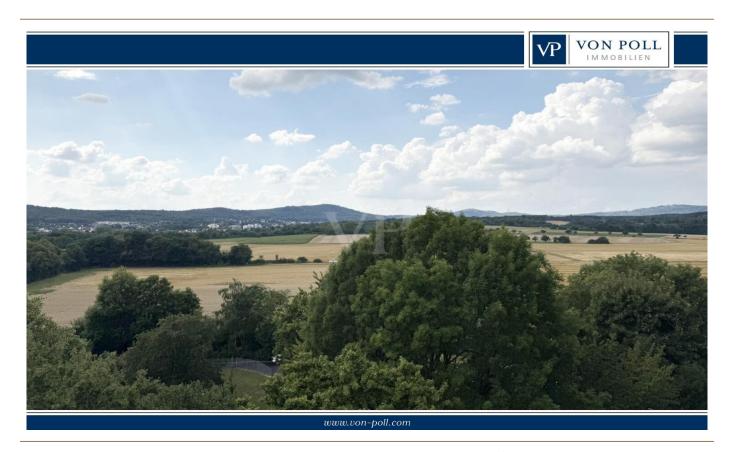


Liederbach am Taunus

3,5-Zimmerwohnung mit Top-Ausblick

CODE DU BIEN: 25082118



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m² • PIÈCES: 3.5



- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082118
Surface habitable	ca. 116 m²
Etage	6
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	295.000 EUR
Туре	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon



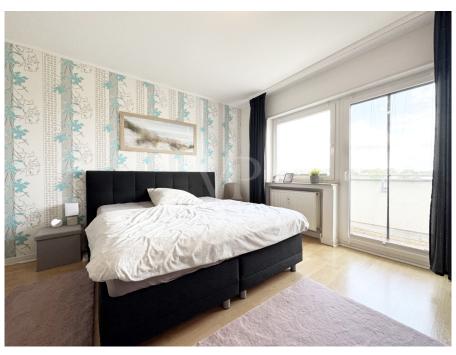
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	26.02.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	132.73 kWh/m²a
Classement énergétique	Е
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

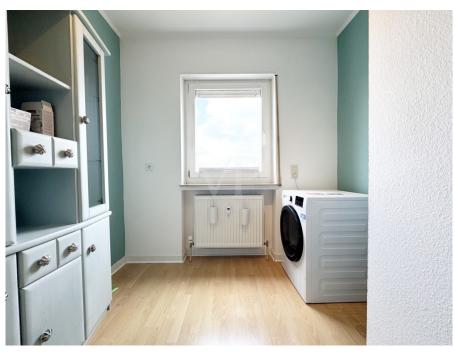






























La propriété



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



www.von-poll.com/bad-soden



Une première impression

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese attraktive 3,5-Zimmerwohnung in schöner Feldrandlage von Liederbach am Taunus anbieten zu dürfen. Die Wohnung befindet sich im Pentgeschoss (6. Obergeschoss) eines sehr gepflegten Wohnhauses mit 26 Parteien. Die Wohnanlage besteht aus fünf Häusern.

Sie betreten die bequem mit einem Fahrstuhl erreichbare Wohnung über einen geräumigen Flur von dem aus sie alle Zimmer erreichen. Das Zentrum der Wohnung ist das gut geschnittene, helle Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie auf eine Dachterrasse in westlicher Ausrichtung mit Blick über das Feld nach Kelkheim. Über den zweiten Schlafraum haben Sie Zugang zu einer weiteren Dachterrasse, die ebenfalls westlich ausgerichtet ist. Die dritte Dachterrasse (östliche Ausrichtung - Blick nach Frankfurt und in den Taunus) ist über die Küche und das Schlafzimmer zugänglich.

Ergänzt wird dieses Angebot durch ein Bad mit Badewanne. Viel Stauraum finden Sie in dem zur Wohnung gehörenden geräumigen Kellerraum.

Ein echter Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz machen dieses Angebot rund.

Diese gepflegte Wohnung ist besonders für Familien und auch für Paare geeignet. Sie eignet sich zudem auch hervorragend zur Kapitalanlage. Sie könnte gegebenenfalls so modifiziert werden, dass die Wand zwischen Küche und Arbeitszimmer entfernt wird, so dass eine größere Wohnküche entsteht.

Die Gemeinschaftsanlage verfügt ferner über eine Waschküche mit Münzwaschautomaten und Trockenraum und einen Fahrradkeller. Die Außenanlagen sind sehr gepflegt, mit eigenem Kinderspielplatz und Parkplätzen beziehungsweise Tiefgarage. Die gesamte Anlage wurde in der Vergangenheit laufend modernisiert und wird professionell verwaltet.

Lassen Sie sich diese Immobilienofferte nicht entgehen und vereinbaren gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.



Détails des commodités

- helles Wohnzimmer inklusive Essbereich
- drei Dachterrassen mit herrlichem Ausblick
- komfortables Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- ein weiteres halbes Zimmer; zum Beispiel gut als Arbeitszimmer nutzbar
- Badezimmer mit Badewanne
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- Bodenbeläge: Laminat im Wohnbereich und Fliesen im Sanitär- und Küchenbereich
- eigener Kellerraum
- eigener Tiefgaragenplatz und Außenstellplatz
- Aufzug
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft



Tout sur l'emplacement

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.



Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 132.73 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Contact

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

Daniel Scheffler

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

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

www.von-poll.com