

Liederbach am Taunus

# Al piano attico - appartamento di 3,5 locali con vista panoramica

**Codice oggetto: 25082149**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25082149</b>
Superficie netta	<b>ca. 116 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>6</b>
Vani	<b>3.5</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato</b>

Prezzo d'acquisto	<b>275.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	132.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.02.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

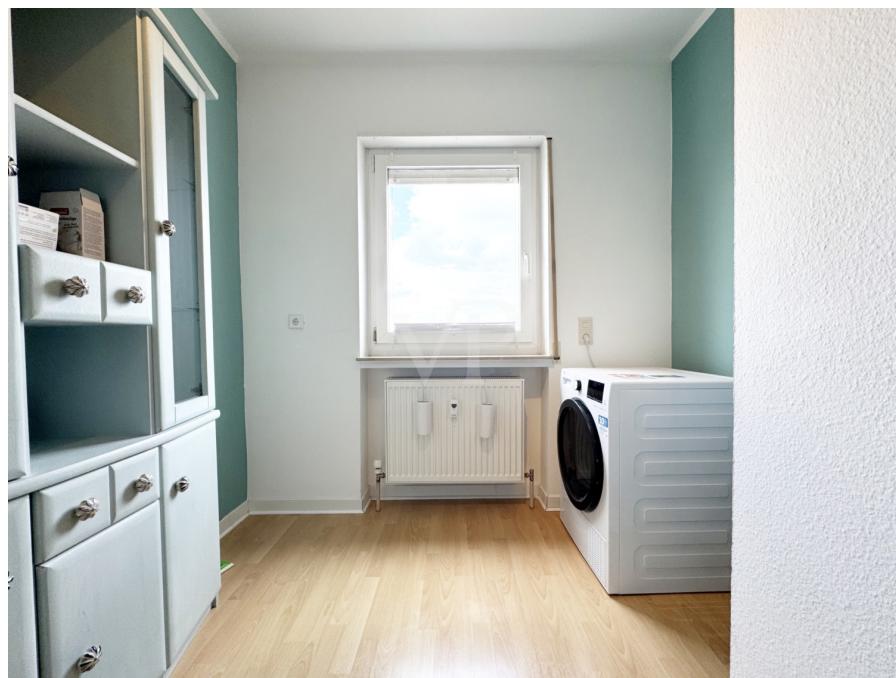
Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà

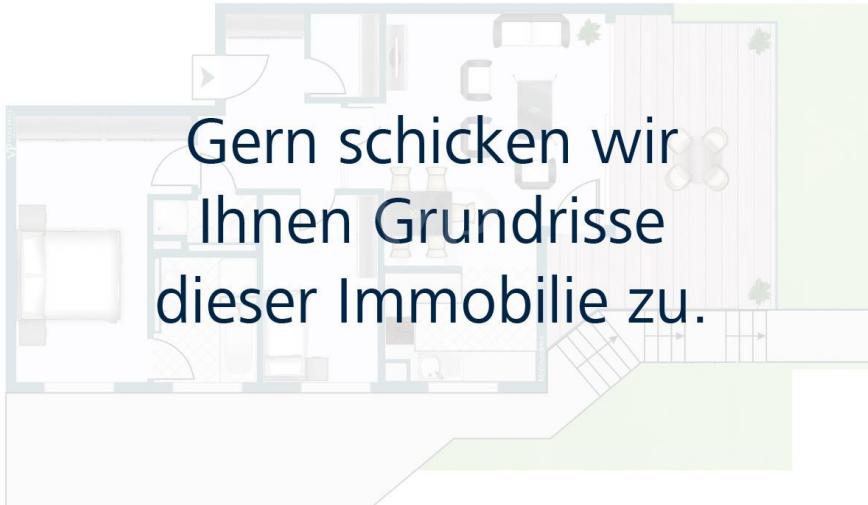


Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



### 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  
THE WORLD

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

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## Una prima impressione

Siamo lieti di offrirvi questo attraente appartamento di 3,5 locali in una splendida posizione rurale ai margini dei campi a Liederbach am Taunus. L'appartamento si trova al piano attico (6° piano) di un edificio molto ben tenuto con 26 unità. Il complesso è composto da cinque edifici. Si accede all'appartamento, facilmente raggiungibile con l'ascensore, tramite un ampio corridoio da cui si raggiungono tutte le stanze. Il cuore dell'appartamento è il soggiorno ben proporzionato e luminoso. Da qui si accede a una terrazza sul tetto esposta a ovest con vista sui campi in direzione di Kelkheim. La seconda camera da letto offre accesso a un'altra terrazza sul tetto esposta a ovest. La terza terrazza sul tetto (esposta a est con vista su Francoforte e sui monti del Taunus) è accessibile dalla cucina e dalla camera da letto. Un bagno con vasca completa l'offerta. Ampio spazio di stoccaggio è disponibile nella spaziosa cantina di proprietà dell'appartamento. Un posto auto sotterraneo riservato e un ulteriore posto auto esterno completano questa interessante offerta. Questo appartamento ben tenuto è particolarmente adatto a famiglie e coppie. Rappresenta anche un'eccellente opportunità di investimento. Potrebbe essere modificato rimuovendo il muro tra la cucina e lo studio, creando una cucina abitabile più grande. L'edificio condominiale dispone anche di una lavanderia con lavatrici a gettoni e un locale asciugatura, oltre a un deposito per biciclette. Il giardino è molto curato, con un parco giochi per bambini e posti auto, incluso un garage sotterraneo. L'intero complesso è stato costantemente modernizzato ed è gestito da professionisti. Non perdere questa opportunità immobiliare e prenota oggi stesso il tuo appuntamento per una visita personalizzata. Se sei interessato, ti preghiamo di fornire i tuoi dati di contatto completi, inclusi numero di telefono e indirizzo email.

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## Tutto sulla posizione

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 Oberiederbach 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.

**Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 132.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25082149 - 65835 Liederbach am Taunus

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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