

Friedberg

# SECRET SALE! Kernsanierter Altbau in idealer Lage

Número da propriedade: 26009029



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

PREÇO DE COMPRA: 1.550.000 EUR • ÁREA: ca. 470 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 16 • ÁREA DO TERRENO: 503 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26009029	Preço de compra	1.550.000 EUR
Área	ca. 470 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de mansarda	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	16	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	8	Área útil	ca. 130 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1906	Móveis	WC de hóspedes
Tipo de estacionamento	8 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

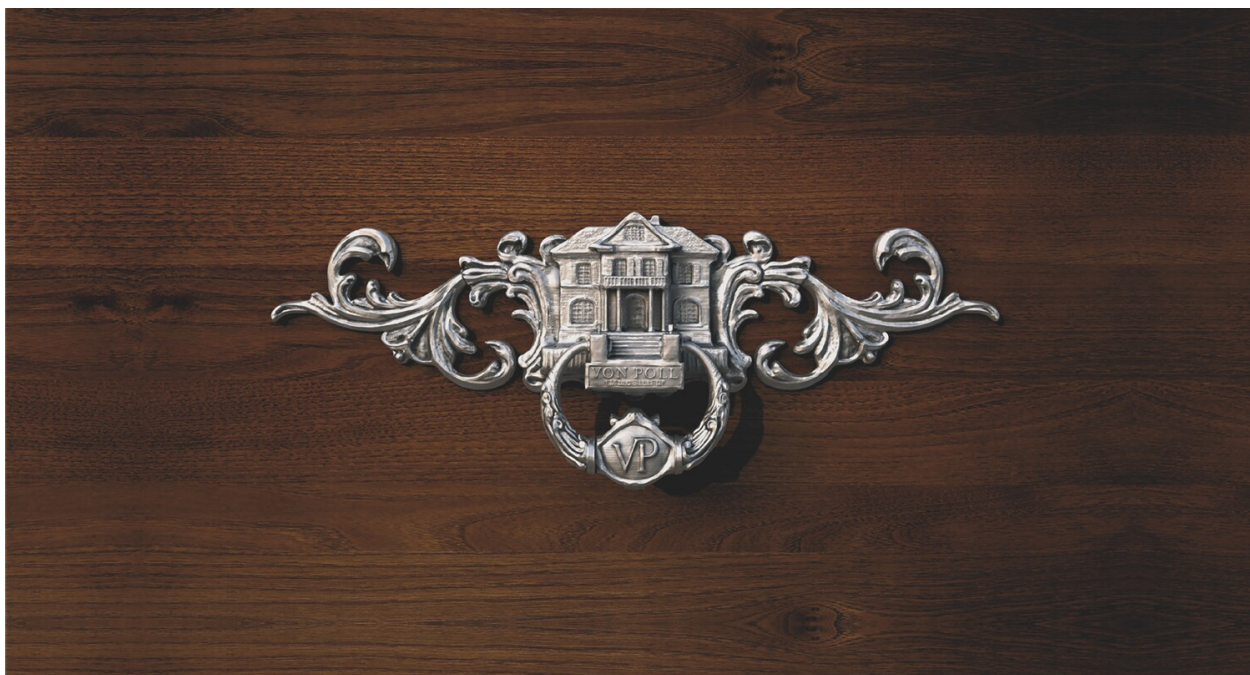
Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	91.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.04.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2018

Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg**

## Uma primeira impressão

Der liebevoll sanierte Altbau aus dem Jahre 1900 befindet sich in idealer Lage Nähe der Fachhochschule und des Bahnhofs. Die Raumaufteilung ist ideal, alle Wohnungen verfügen über viel Licht und eine geschmackvolle Ausstattung mit Dielenböden und hohen Decken. Zu jeder Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz im Hof.

Weitere detaillierte Informationen und Unterlagen erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

### Aufteilung:

#### Erdgeschoss:

- 2 ZKB Wohnung mit ca. 76 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Diele, Gäste-WC, großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- 2 ZKB-Wohnung mit ca. 47 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche

#### 1. Obergeschoss:

- 2 ZKB Wohnung mit ca. 76 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Diele, Gäste-WC, großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- 2 ZKB-Wohnung mit ca. 47 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche

#### 2. Obergeschoss:

- 2 ZKB Wohnung mit ca. 76 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Diele, Gäste-WC, großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- 2 ZKB-Wohnung mit ca. 47 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche

#### Dachgeschoss:

- 2 ZKB Wohnung mit ca. 76 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, Schlafzimmer, Diele, Gäste-WC,

**großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche**

**- 2 ZKB-Wohnung mit ca. 47 qm, Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche,  
Schlafzimmer,**

**Tageslichtbad mit Dusche**

**Hof mit 8 PKW-Stellplätzen und kleiner Garten vor dem Haus**

**Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg**

## **Outras informações**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS INTERESSENT**

Profitieren auch Sie von unserer unabhängigen, unverbindlichen und kostenfreien Beratung und einem Angebot aus über 400 Banken.

Nach einem Termin erhalten Sie von uns, sofern möglich, unser Hypothekenzertifikat. Damit können Sie gegenüber Maklern und Eigentümern die Höhe Ihres möglichen Kaufpreises nachweisen und ggf. Ihre Wunschimmobilie reservieren.

**Unser exklusiver Service spart Ihnen Zeit, in dem Moment, in dem Sie in Ihrem Traumobjekt stehen.**

**Schon heute helfen wir Ihnen dabei, das maximale Budget Ihrer Immobiliensuche zu ermitteln und Ihnen mit unserem Hypothekenzertifikat zu bescheinigen.**

**Ihr Vorteil: Klarheit & Zeit!**

**Das Hypothekenzertifikat bietet Ihnen einen Zeitvorteil, denn damit bestätigen Sie dem Verkäufer Ihr Kaufmöglichkeit.**

**Zugleich wissen Sie am Ende wie über 400 Banken & auch Versicherungsgesellschaften Ihr Finanzierungsvorhaben einstufen.**

**Número da propriedade: 26009029 - 61169 Friedberg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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