

Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Oberliederbach

Objektnummer: 24082071



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

KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 227 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082071
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	720.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	122.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Ein erster Eindruck

Die charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand in einer der bevorzugten Wohnlagen von Liederbach am Taunus. Gelegen in einer ruhigen Wohnstraße in Feldrandnähe lässt sie keine Wünsche offen. Durch den geräumigen Eingangs- und Dielenbereich kommen Sie direkt in das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer. Die hochwertige, offene Küche ist direkt an den Essbereich angeschlossen. Über eine Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem sich ein Schlaf- und ein Kinder-/ Arbeitszimmer befinden. Außerdem ist in diesem Geschoss das ansprechend gestaltete Tageslichtbad mit Fußbodenheizung gelegen. Über eine weitere Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich das traumhaft helle Studio befindet, das sich auf vielfältigste Weise nutzen lässt. Die großzügigen Gauben optimieren den zur Verfügung stehenden Raum und gewähren einen weiträumigen Ausblick. Ein schickes Bad und ein separates Zimmer ergänzen das Angebot hier. Das Kellergeschoss besticht durch seine praktische Aufteilung. Neben dem Waschraum finden Sie einen großen Vorratsraum. Ein toller Hobbyraum lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein. Abgerundet wird das Haus durch einen liebevoll angelegten Garten mit moderner, nach Süden ausgerichteter Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen! Von der Terrasse aus gelangen Sie direkt in die ans Haus anschließende, mit elektrischem Rolltor versehene Garage. Die Immobilie bietet vielfältige Aus- und Umbaumöglichkeiten - Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Ausstattung und Details

- Ruhige Lage in Feldrandnähe mit guter infrastruktureller Anbindung
- Gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte, Einkaufsmärkte und Restaurants
- Kindertagesstätte und Kindergarten in zwei Gehminuten erreichbar; weitere Kindergärten, Spielplätze und die Grundschule fußläufig zu erreichen
- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Offene hochwertige Einbauküche von Beckermann mit Miele-Geräten und Granit-Arbeitsplatte
- Cabinet-Einbauschränk im Schlafzimmer
- Badezimmer im Obergeschoss (mit Fußbodenheizung)
- Großes Studio im Dachgeschoss
- Großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss und im Schlafzimmer im Obergeschoss
- Geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südlicher Ausrichtung
- Eine Garage mit elektrischem Rolltor und ein Stellplatz
- Entkalkungsanlage

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 122.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

Objektnummer: 24082071 - 65835 Liederbach am Taunus – Liederbach am Taunus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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