

Friedberg (Hessen)

# Modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großzügigen Garten

Objektnummer: 24009025



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

**KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 694 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24009025	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon
Baujahr	1964		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	274.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Ein erster Eindruck

Inmitten einer ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 155 Quadratmetern auf einem großzügigen Grundstück von 694 Quadratmetern. Das zweigeschossige Haus verfügt zudem über ein Kellergeschoss und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Baujahr 1964 verleiht dem Haus einen charmanten Charakter, während die helle Atmosphäre der Räume ein angenehmes Wohngefühl verspricht. Die Immobilie verfügt über sechs Zimmer, zwei Garagen und einen weitläufigen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Aufgrund des Baujahrs ist eine Modernisierung angebracht, um das Haus an moderne Wohnansprüche anzupassen und sein volles Potenzial auszuschöpfen. Diese Renovierungsarbeiten bieten jedoch die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuelle Akzente zu setzen. Mit viel Platz im Innen- und Außenbereich sowie einer angenehmen Nachbarschaftslage ist es ideal für Familien oder Personen, die Wert auf Individualität legen. Aufteilung: Erdgeschoss: - Eingangsbereich - Badezimmer mit Badewanne - Gäste-WC - Wohnzimmer - Esszimmer mit Zugang zur Terrasse - Küche mit angrenzendem Vorratsraum 1. Obergeschoss: - Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon - Kinderzimmer 1 mit Zugang zum Balkon - Kinderzimmer 2 - Büro - Gäste-WC Kellergeschoss: - Waschküche - Heizungsraum - Vorratsraum - Kellerraum Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Alles zum Standort

Fauerbach ist ein Stadtteil von Friedberg. Friedberg ist der Verwaltungssitz der Wetterau und liegt mittig zwischen den Großstädten Frankfurt am Main, wo die Entfernung circa 30 km beträgt, und Gießen, dort beträgt die Entfernung circa 38 km. Verkehrsanbindung: Fauerbach verfügt über eine gute Busverbindung in Richtung Echzell und Friedberg. Von Friedberg besteht eine direkte Zugverbindung nach Frankfurt am Main.

Objektnummer: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 274.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24009025 - 61169 Friedberg (Hessen)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7 Bad Nauheim  
E-Mail: [bad.nauheim@von-poll.com](mailto:bad.nauheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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