

Liederbach am Taunus

## 3,5-Zimmerwohnung mit Top-Ausblick

*CODICE OGGETTO: 25082118*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 25082118 - 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: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25082118                                           |
| Superficie netta    | ca. 116 m <sup>2</sup>                             |
| Piano               | 6                                                  |
| Vani                | 3.5                                                |
| Camere da letto     | 2                                                  |
| Bagni               | 1                                                  |
| Anno di costruzione | 1972                                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 295.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.02.2028           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 132.73 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

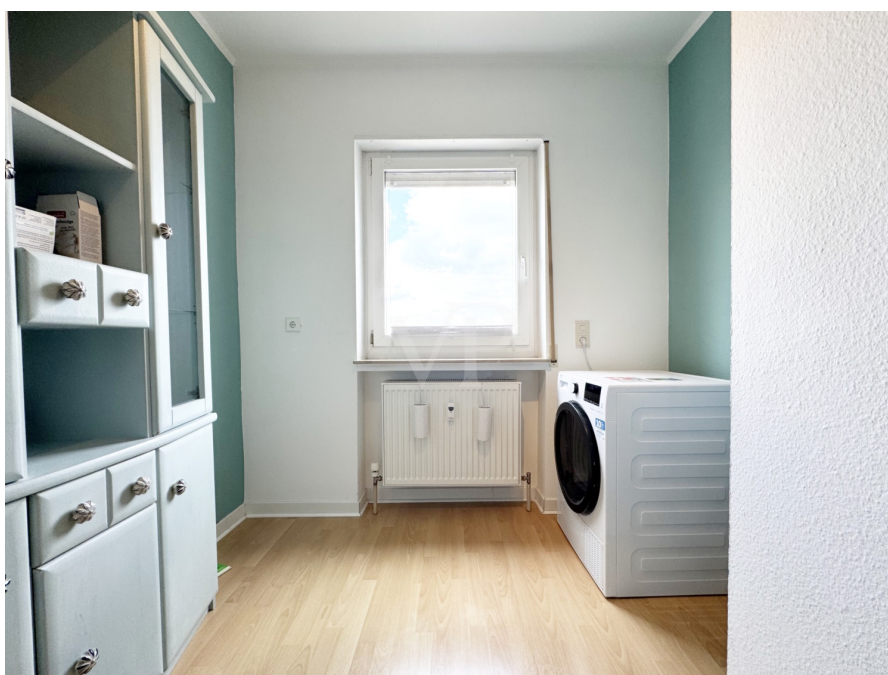
CODICE OGGETTO: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà



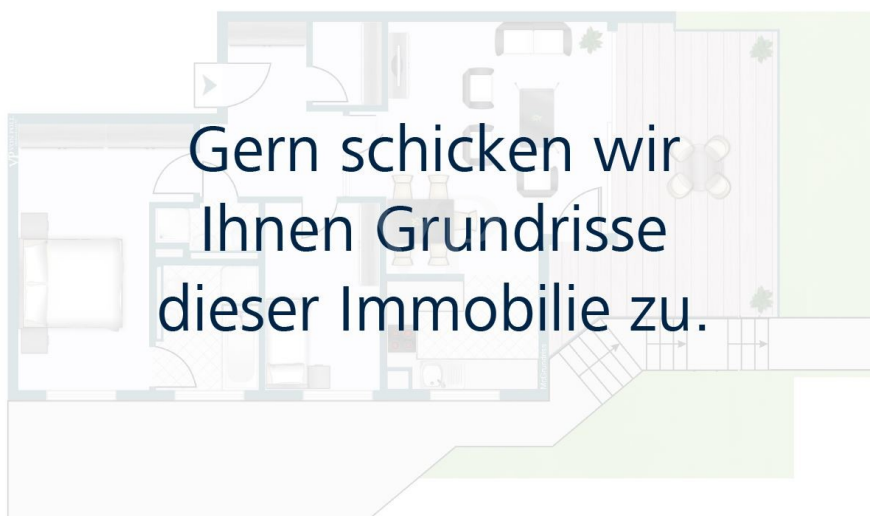
CODICE OGGETTO: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus

## La proprietà

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### 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

**CODICE OGGETTO: 25082118 - 65835 Liederbach am Taunus**

## Una prima impressione

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 Schlafrum 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.

**CODICE OGGETTO: 25082118 - 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: 25082118 - 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 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.

**CODICE OGGETTO: 25082118 - 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25082118 - 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

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

---

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