Liederbach am Taunus

Modernisierte Eigentumswohnung in zentraler Lage von Liederbach

Objektnummer: 26082205



KAUFPREIS: 264.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.75 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

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

Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26082205
Wohnfläche	ca. 75.75 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Parkhaus, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	264.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	109.95 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

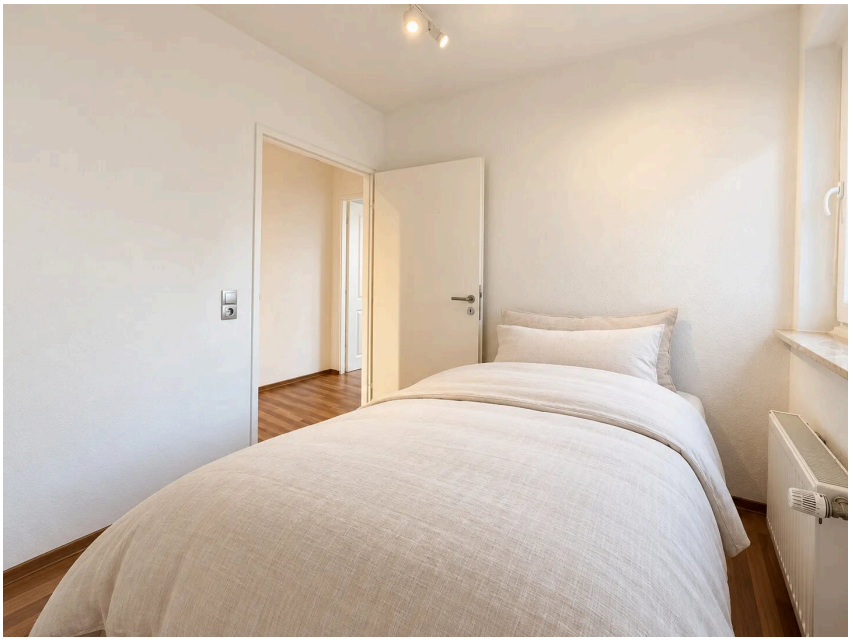




Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

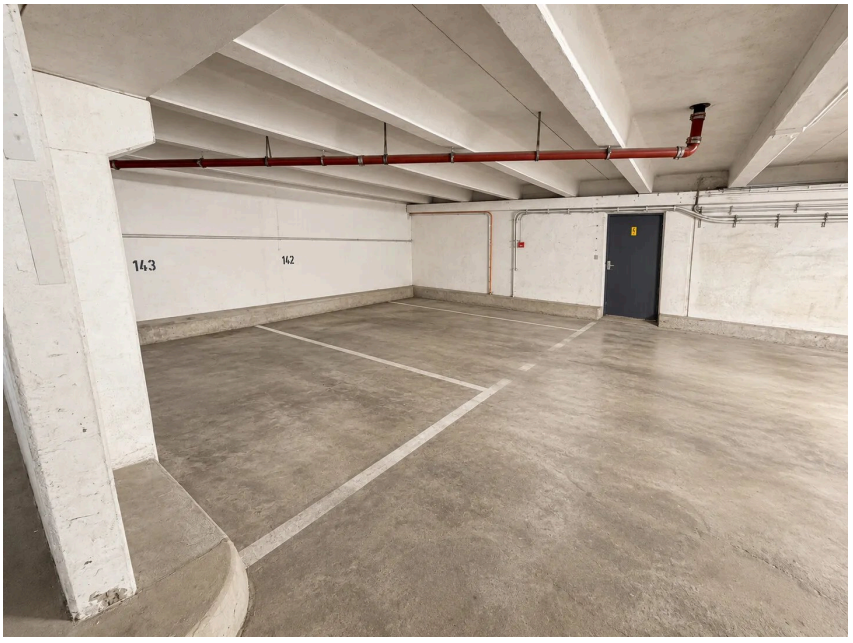




Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

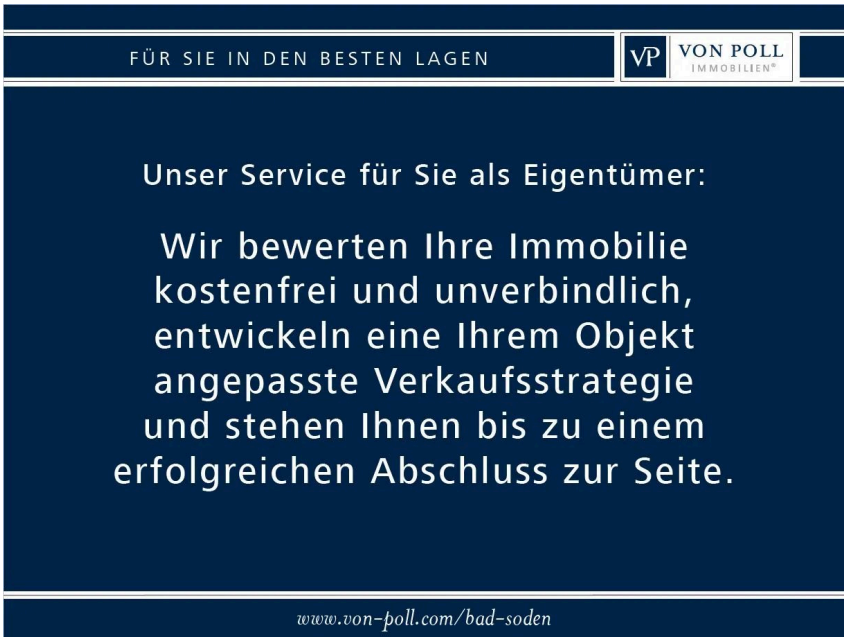




Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/bad-soden

Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Ein erster Eindruck

Die gepflegte und bereits renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Auf ca. 75,75 m² erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei weiteren Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche, einem zusätzlichen Hauswirtschaftsraum (ehemals Gäste-WC und mit wenigen handgriffen wieder reaktivierbar), einem Balkon und einem praktischen Abstellraum.

Der rund 25,5 m² große Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier lassen sich Wohnen und Essen angenehm miteinander verbinden. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon. Das Schlafzimmer bietet ca. 13,4 m² und das weitere Zimmer lässt sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen.

Die separate Küche ergänzt den Wohnbereich, während das Badezimmer mit Walk-in-Dusche und der zusätzliche Hauswirtschaftsraum den Komfort im Alltag abrunden. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet praktischen Stauraum.

Auch die unmittelbare Umgebung ist bequem: Ein REWE-Supermarkt befindet sich nur etwa 50 Meter entfernt. Gegenüber des Gebäudes entsteht derzeit ein Hotel. Nach aktuellem Kenntnisstand ist außerdem eine Kindertagesstätte geplant.

Ein weiterer Vorteil: Die auf die Wohnung entfallenden Sonderumlagen für die bereits durchgeführten beziehungsweise beschlossenen Modernisierungsmaßnahmen sind vollständig bezahlt. Für diese Maßnahmen sind somit keine weiteren Sonderumlagezahlungen offen.

Eine gepflegte Wohnung mit vielseitig nutzbarem Grundriss und kurzen Wegen im Alltag. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Ausstattung und Details

- Laminat
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Aufzug
- Kellerraum
- Parkhausplatz
- Kürzlich umfassend renoviert
- Wasserleitungen 2020 saniert
- Fassadenanstrich 2022
- Parkhaus Modernisierung 2024
- Modernisierung des Badezimmers 2026
- Aufzüge wurden im Haus erneuert 2026

Objektnummer: 26082205 - 65835 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: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Sonstige Angaben

GEG.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: 26082205 - 65835 Liederbach am Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com