



Objekt 7-23-005

## Friedberg! Ein- bis Zweifamilienhaus mit ca.165m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 777m<sup>2</sup> Grundstück.

**Baujahr ca.** 1947

**Wohnfläche ca.** 165m<sup>2</sup>

**Grundstück ca.** 777m<sup>2</sup>

**Ausstattung** Fahrzeughalle, Mehrgenerationen möglich, TGL-Badezimmer

**Energieausweis-B-** 376,3 kWh/(m<sup>2</sup>a); Gas, EEK-H



### Naspa Immobilien GmbH

Oliver Soll  
Agentur Frankfurt/Hts.-Süd  
Berner Straße 53  
60437 Frankfurt

 0611/364-86988

 frankfurt@naspaimmobilien.de





Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben von Vermieterseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

## Daten und Fakten

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Hauskategorie</b>            | Doppelhaushälfte                    |
| <b>Baujahr</b>                  | ca. 1947                            |
| <b>Bauphase</b>                 | Haus fertiggestellt                 |
| <b>Objektzustand</b>            | Renovierungsbedürftig               |
| <b>Letzte Renovierung</b>       | 1985                                |
| <b>Qualität der Ausstattung</b> | Normal                              |
| <b>Zimmer</b>                   | 9                                   |
| <b>Bezugsfrei ab</b>            | nach Vereinbarung                   |
| <b>Schlafzimmer</b>             | 6                                   |
| <b>Badezimmer</b>               | 3                                   |
| <b>Wohnfläche</b>               | ca. 165 m²                          |
| <b>Grundstücksfläche</b>        | ca. 777 m²                          |
| <b>Nutzfläche</b>               | 65 m²                               |
| <b>Keller</b>                   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Parkflächenanzahl</b>        | 6                                   |
| <b>Parkplatztyp</b>             | Garage                              |

**489.000 € \* Kaufpreis**

\* Provision für Käufer 3,57% vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt

## Energie

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Heizungsart               | Zentralheizung             |
| Befeuerungsarten          | Gas                        |
| Energieausweistyp         | Endenergiebedarf           |
| Energieverbrauchskennwert | 376.3 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieeffizienzklasse    | H                          |

## Adresse

61169 Friedberg



Die vollständige Adresse der Immobilie  
erhalten Sie vom Anbieter.



# DIE IMMOBILIE

Hier bieten wir Ihnen eine großzügige Doppelhaushälfte im Herzen von Friedberg, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Im Jahr 1947 wurde dieses repräsentative Haus erbaut und Anfang der 70er Jahre mit einem Anbau erweitert.

Zur Immobilie gehört ein ca. 777 m<sup>2</sup> großes und sonniges Grundstück.

Das modernisierungsbedürftige Haus ist aktuell wie folgt aufgeteilt:

Das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss beherbergen jeweils 3 Zimmer, Küche und Tageslichtbadezimmer. Auffällig sind die etwas höheren Decken, die den besonderen Charm der Immobilie mit tragen.

Das Haus ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen, so dass Sie alle Möglichkeiten haben und frei entscheiden können, ob als Mehrgenerationenhaus, als geräumiges Einfamilienhaus oder als Kapitalanlage nutzen wollen.

Ein highlight ist die Fahrzeughalle, dort können sie problemlos 8-10 Fahrzeuge unterstellen.

Lassen Sie dieses schöne Haus nach einer umfangreichen Modernisierung in neuem Glanz erstrahlen.

Das gesamte Haus samt Anbau sind vollunterkellert.

Überzeugen Sie sich bei einem Termin vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

## Ausstattung

- 777m<sup>2</sup> Grundstück
  - 9 Zimmer
  - ca. 165m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - Verkehrsgünstige Lage
  - Halle für 8 - 10 Fahrzeuge
- 

## Lage

Friedberg ist eine Kreisstadt des Wetteraukreises und liegt ca. 30 Km nördlich von Frankfurt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sämtlicher Bildungsgrade, Ärzte und der Bahnhof befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Friedbergs ist hervorragend angebunden an die A5 in Richtung Frankfurt/Gießen. Die öffentlichen Verkehrsmittel bieten mit Bus, Bahn oder S-Bahn eine sehr gute Alternative zum Auto.

Friedberg bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung mit seinen vielen Vereinen und einem bunten Kulturangebot.

---

## Ansprechpartner

### Naspa Immobilien GmbH

Oliver Soll  
Agentur Frankfurt/Hts.-Süd  
Berner Straße 53  
60437 Frankfurt

☎ 0611/364-86988  
✉ 0611/364-86989  
✉ frankfurt@naspaimmobilien.de



---

## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

\*\*\*\*\*

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt.

Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

Hinweis: E-Mail-Systeme haben derzeit allgemein häufig Probleme, falsche und richtige E-Mails zu unterscheiden, sodass es vorkommen kann, dass auch unsere E-Mails an Sie in Ihrem Spam-Ordner landen.

Sofern Sie auf eine Antwort von uns warten, bitte auch auf den Spam-Ordner in Ihrem E-Mail- Postfach achten.

\*\*\*\*\*

# WIDERRUFSBELEHRUNG

Agentur Frankfurt/Hts.-Süd, Berner Straße 53, 60437, Frankfurt  
Tel.: 0611/364-86988 | Fax: 0611/364-86989 | E-Mail: frankfurt@naspaimmobilien.de

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.  
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Frankfurt/Hts.-Süd, Berner Straße 53, 60437 Frankfurt, Telefon: 0611/364-86988, Fax: 0611/364-86989, E-Mail: frankfurt@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.  
Ende der Widerrufsbelehrung.

## Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspä Immobilien GmbH, Agentur Frankfurt/Hts.-Süd, Berner Straße 53, 60437 Frankfurt, Telefon: 0611/364-86988, Fax: 0611/364-86989, E-Mail: frankfurt@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

## Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

☐ JA ☐ NEIN

## Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

☐ JA ☐ NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde