EXPOSÉ

Immocon360®

Schöne 2-ZKB Wohnung im Zentrum von Friedberg!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 61169 Friedberg
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 63 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Gesamtfläche (ca.): 63 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.020,- €

Kaltmiete € 740,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Friedberg
> 2 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-030



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	61169 Friedberg, Haagstraße 17 A
Baujahr	2017
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	63 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Gesamtfläche (ca.)	63 m²
Kaltmiete	740,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.020,- €
Kaution	2.220,- €
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Miete 80,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Endenergiebedarf	35 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-01-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2017
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Pellet
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.01.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Friedberg
> 2 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-030



Objektbeschreibung:

Zeitgemäßer Wohnkomfort, eine hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage - diese moderne Erdgeschosswohnung vereint alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht.

Die ca. 64 m² große Wohnung befindet sich in einem gepflegten, im Jahr 2018 errichteten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im energieeffizienten KfW-55-Standard erbaut und überzeugt durch seine moderne Bauweise sowie ein durchdachtes Wohnkonzept.

Herzstück der Wohnung ist der großzügig gestaltete, offene Wohn- und Essbereich, der eine einladende Wohnatmosphäre schafft und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden einlädt.

Auch die Ausstattung lässt kaum Wünsche offen: Hochwertiger Laminatboden, eine angenehme Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie dreifach verglaste Fenster sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine moderne CAT-7-Verkabelung erfüllt darüber hinaus die Anforderungen an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet einen angenehmen Rückzugsort für entspannte Momente. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft zusätzlichen Stauraum und erleichtert die Organisation des Alltags.

Ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Waschraum ergänzen das attraktive Raumangebot. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort. Für Ihr Fahrzeug steht je nach Vereinbarung ein Tiefgaragen- oder Außenstellplatz zur Verfügung.

Die zentrale Lage in Friedberg verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen und macht diese Immobilie zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt.

Ob als komfortables Zuhause für eine Einzelperson oder als gemeinsamer Rückzugsort für zwei Personen - diese Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für alle, die modernes, energieeffizientes und komfortables Wohnen zu schätzen wissen.

Ausstattung:

- KfW 55 Haus
- elekt. Rölläden
- Fußbodenheizung
- offener Wohn-Essbereich
- Terrasse
- Tiefgarage/Außenstellplatz
- Laminatboden
- Keller
- CAT7

Lagebeschreibung:

Friedberg (Hessen) ist eine Stadt am nördlichen Rand desRhein-Main-Gebiets und der Verwaltungssitz des Wetteraukreises. Die
ehemalige Freie Reichsstadt und Messestadt gehörte im Mittelalter zu den wichtigsten Städten im heutigen Hessen.
Friedberg liegt etwa 30 km nördlich von Frankfurt am Main in derWetterau. Die Stadt befindet sich etwas oberhalb der Einmündung der Usa in die Wetter.
Die Autobahn A5 gehört zu den wichtigsten Fernstraßen in Deutschland. In der Wetterau dient sie vor allem den Berufspendlern auf ihrem Weg in den Raum Frankfurt. In Richtung Norden ist die Universitätsstadt Gießen schnell über die A5 zu erreichen. Die A 45 kommt ebenfalls aus dem Gießener Raum und führt ins östliche Rhein-Main-Gebiet um Hanau.
weitere Informationen unter:
www.friedberg-hessen.de

Sonstiges:

- max. 2 Personen
- keine Haustiere
- Keine WG möglich
- Mietvertrag mind. 24 Monate, Staffelmiete: ab 01.01.29 765EUR, 01.01.31 790 EUR, ab 01.01.33 820 EUR

Für den Erstkontakt nutzen Sie bitte das Kontaktformular! Vielen Dank

HAFTUNG:
Alle objektbezogenen Angaben, Unterlagen und Pläne stammen vom Eigentümer. Eine Haftung im Hinblick auf Größe, Güte und Beschaffenheit kann daher leider nicht übernommen werden.

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Friedberg
> 2 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-030

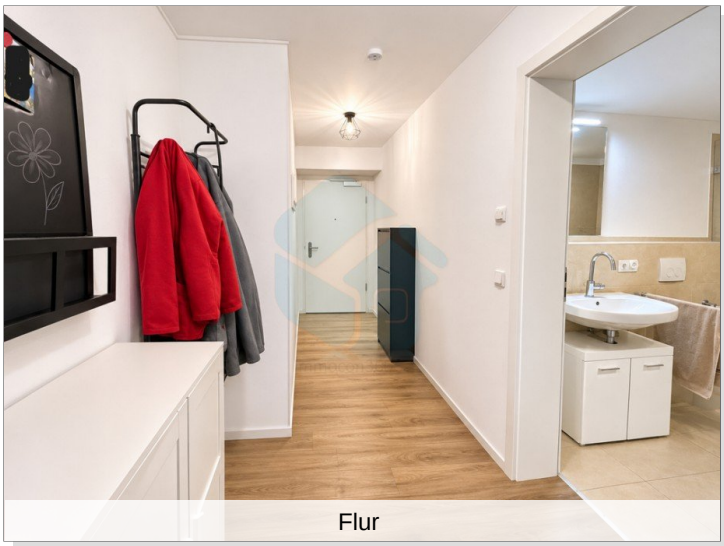




Hausansicht



Schlafzimmer



Flur



Wohnzimmer Ansicht 2



Badezimmer



Wohnzimmer Ansicht 1

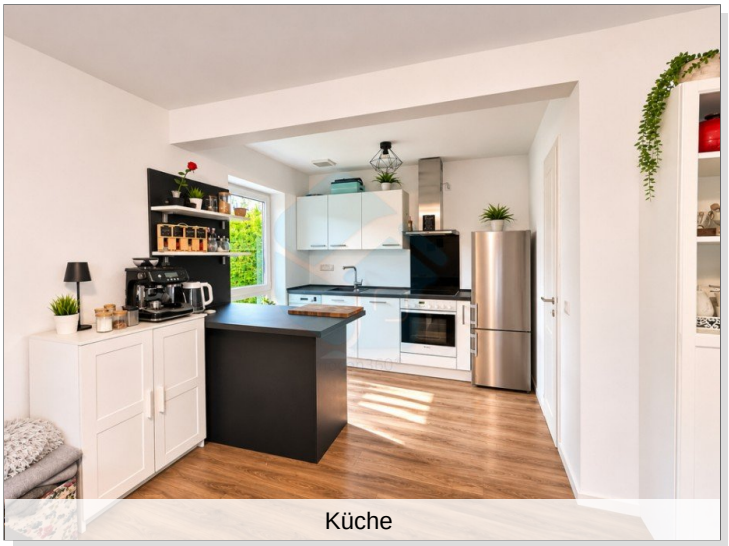
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

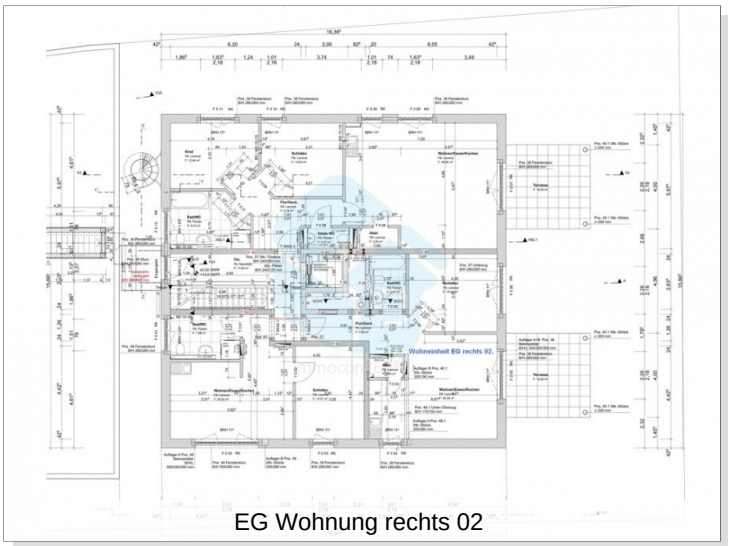
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Friedberg
> 2 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-030

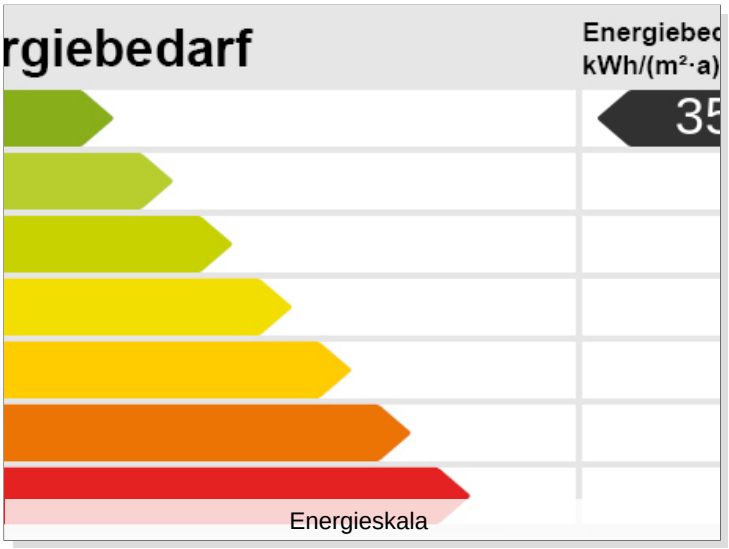




Küche



EG Wohnung rechts 02



Energieskala

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Friedberg
> 2 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-030



Ansprechpartner:

Herr Marco Orlinski

Telefon: 004915771971541
E-Mail: info@immocon360.de

Firmendaten:

Immocon360®
Griedeler Straße 2

35510 Butzbach

Tel.: +49 (0) 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 (0) 6033 - 97430 - 89
E-Mail: info@immocon360.de
Internet: www.immocon360.de

Vertretungsberechtigter (Inhaber):
Marco Orlinski

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 289462217

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Wetteraukreis, 63652 Büdingen/ Hessen erteilt . Zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Bad Nauheim, Öffentliche Ordnung, Parkstraße 36-38, 61231 Bad Nauheim Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Friedberg
> 2 Zimmer
> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2026-030



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen
•1. Die von Immocon360® dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

•2. Immocon360® haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

•3.a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von Immocon360® nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Immocon360® oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3.b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3.c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit durch Immocon360®zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+
Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.
Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen jeweils vom Mieter.3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden(schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig(siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.
Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Immocon360®
Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach
Tel.: +49 6033 - 97430 - 88 ° Fax: +49 6033 - 97430 - 89
info@immocon360.de ° www.immocon360.de