

Friedrichsdorf - Burgholzhausen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25002106a



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 660 m²

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25002106a | Kaufpreis | 549.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 212 m ² | Haus | Einfamilienhaus |
| Zimmer | 10 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Badezimmer | 3 | Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Baujahr | 1907 | Nutzfläche | ca. 99 m ² |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 290.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 11.12.2035 | Energie-Effizienzklasse | H |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1907 |

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie



Capital
TOP-MAKLER BAD HOMBURG
★★★★★
von Poll Immobilien

VP
★★★★★
von Poll Immobilien

Gold Partner
Scout24
seit 2016

PREMIER
Deutschlands
begehrteste
Makler
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg



Capital
MAKLER-KOMPASS
MKT 10/2023
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IBB Institut
IM TEST 3.001 Makler GÜLTIG BIS 10/23

**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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-homburg

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit Garten und Dachterrasse in Friedrichsdorf-Burgholzhausen

Dieses besondere Einfamilienhaus vereint historischen Charme mit großzügigem Raumangebot. Der Ursprungsbau stammt aus dem Jahr 1907 und wurde durch Anbauten in den Jahren 1949 und 1980 erweitert. Die Immobilie befindet sich seit jeher im Familienbesitz und erzählt eine lange, gewachsene Geschichte.

Auf einem ca. 660 m² großen Grundstück gelegen, bietet das Haus viel Platz zum Leben, Entspannen und Gestalten. Eine Terrasse auf Gartenebene, eine großzügige Dachterrasse sowie ein schöner Garten schaffen zahlreiche Möglichkeiten für einen Aufenthalt im Freien. Eine große Garage mit Durchfahrt zu einem Stellplatz, welcher durch seine Größe auch für ein Wohnmobil geeignet wäre, ergänzt das Angebot. Denkbar ist statt eines zweiten Parkplatzes an dieser Stelle eine Nutzung als weitere Terrasse.

Die Wohnfläche von ca. 212 m² verteilt sich auf drei Geschosse und eignet sich ideal für eine Familie mit Kindern oder für Generationenwohnen unter einem Dach.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich oder Family Room mit Blick in den schönen Garten, der den zentralen Lebensmittelpunkt bildet. Ein weiterer Raum wird derzeit als Werkstatt genutzt und bietet flexible Umnutzungsmöglichkeiten, z. B. als Arbeits- oder Gästezimmer.

Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie eine kleine Dusche. Der Garten ist bequem über die Terrasse erreichbar und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Über ein schönes Treppenhaus gelangt man ins Hochparterre. Hier befinden sich eine Küche, das Esszimmer sowie zwei weitere Räume, welche zur Zeit als Wohn- und Lesezimmer genutzt werden. Ein Zimmer mit Bad en suite bietet direkten Zugang zu einer beeindruckenden Dachterrasse mit wunderbarem Blick in den Garten – ein besonderes Highlight der Immobilie.

Geht man in das Dachgeschoss, stehen drei charmante Zimmer sowie ein großzügiges Tageslichtbad zur Verfügung. Die Räume eignen sich hervorragend als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office.

Das gepflegte Haus ist teilweise unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie Nutzflächen. Zwei Räume im Untergeschoß sind mit einer Heizung ausgestattet. Hier

könnten ein Fitness- und ein Hobbyraum ihren Platz finden. Die Heizungsanlage wurde 2009 auf Gas umgestellt.

Die Immobilie liegt im attraktiven und ruhigen Friedrichsdorfer Stadtteil Burgholzhausen, einer beliebten Wohnlage mit dörflichem Charakter und sehr guter Infrastruktur. Der Bahnhof ist in zwei Minuten zu Fuß erreichbar und über die Umgehungsstraße sind Autobahnen hervorragend angebunden. Kindergärten und Schulen in der Nähe als auch vielseitige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten tragen zusätzlich zur hohen Lebensqualität in Friedrichsdorf bei.

Ein Haus mit viel Platz, Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal für alle, die ein besonderes Zuhause in gewachsener Lage suchen.

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Ausstattung und Details

- 2022 (div. Modernisierungs-/Renovierungsarbeiten)
- Terrassen
- Neue Heizung 2009
- Einbauküche 2021
- Garage
- Außenstellplatz

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Alles zum Standort

Die Hugenottenstadt Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 30 Minuten mit dem Auto) direkt am Osthang des Taunus und hat ca. 25.000 Einwohner. Die benachbarten Städte Bad Homburg und Friedberg sind rasch zu erreichen.

In Burgholzhausen finden sich neben den Geschäften des täglichen Bedarfs auch zwei Kindergärten mit Nachmittagsbetreuung sowie eine Grundschule. Über den Bahnhof von Burgholzhausen ist Friedrichsdorf in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen, wo weitere Verbindungen des ÖPNV zur Verfügung stehen.

In Friedrichsdorf sind die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig sowie unterschiedliche Sportstätten gelegen und gut erreichbar.

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Weitere Informationen

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: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com