

Friedrichsdorf - Köppern

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Helle Dachgeschosswohnung mit Loggia und Fernblick

Objektnummer: 26002027



KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

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

Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26002027
Wohnfläche	ca. 87,13 m <sup>2</sup>
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	164.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.10.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



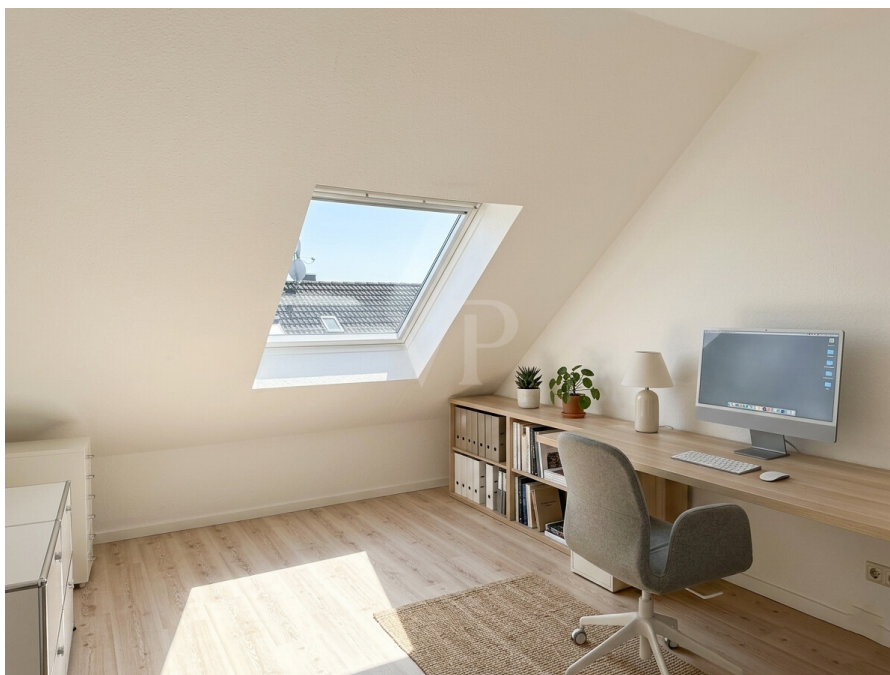
Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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



**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## Die Immobilie



**Capital**  
MAGAZIN  
TOP-FAKTOR-BILDBAUER  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
seit 2016

**CREATIVUS**  
Deutschlands  
begabteste  
Mitarbeiter  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
AUSZEICHNUNG  
STEFAN KOCH

**VP VON POLL IMMOBILIEN**

### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

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

**Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend erwartet Sie diese Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1995 mit einer Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>. Die Wohnung bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei komfortable Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, die eine angenehme Wohnqualität ermöglichen.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügiger Wohnbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit überzeugt. Die großen Fensterfronten sowie der Zugang zur Loggia sorgen für einen lichtdurchfluteten Raum und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der Wohnbereich ist mit einem ansprechenden, dunklen Bodenbelag in Holzoptik ausgestattet, der dem Raum eine zeitgemäße Note verleiht. Von der Loggia genießt man einen freien Blick über die umliegende Nachbarschaft und ins Grüne. Dieser Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet die Möglichkeit, die Nachmittags- und Abendstunden im Freien zu verbringen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der moderne Kaminofen im Wohnzimmer, der an kühleren Tagen für eine behagliche Wärme sorgt und das Wohnambiente zusätzlich aufwertet.

Die Küche ist hell gestaltet und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Moderne Elektrogeräte, großzügige Arbeitsflächen und viel Stauraum bieten beste Voraussetzungen für Freude beim Kochen. Das große Fenster sorgt für eine angenehme Ausleuchtung und einen schönen Blick ins Grüne.

Ein weiteres, attraktives Merkmal stellt der großzügig fast 50 m<sup>2</sup> große und beheizte Spitzboden dar, der vom Flur aus zugänglich ist und sich ideal als zusätzlicher Hobby-, oder Stauraum eignet.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger Tiefgaragenplatz sowie weiterhin ein Außenstellplatz.

**Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Kaminofen
- TG-Platz
- Außenstellplatz

**Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## **Alles zum Standort**

**Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel mit 25.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Besonders der Dillinger Hang bietet viele Sonnenstunden und der Taunushauptkamm als Schutz vor kalten Nordwinden macht diese Wohnlage klimatisch reizvoll.**

**Mitten im Grünen und dennoch nur 16 km von Frankfurt am Main gelegen, hat Friedrichsdorf alles zu bieten, was man sich wünscht: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A5 und A661 sind schnell zu erreichen und öffnen Wege in alle Himmelsrichtungen.**

**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. Nach Bad Homburg sind es ca. 5 Minuten Fahrtzeit. Im Westen grenzt der Stadtteil Dillingen unmittelbar an den Wald. Im Osten und Süden jenseits der S-Bahn schließt sich der Stadtteil Seulberg mit den neuen Wohngebieten Am Römerhof und Am Schäferborn an. Zu Friedrichsdorf gehören außerdem die Stadtteile Burgholzhausen vor der Höhe und Köppern.**

**Die A 5 Ausfahrt Friedberg befindet sich in 5 km Entfernung. Sie erreichen mit dem Pkw Frankfurt in ca. 30 km, ca. 36 km bis zum Flughafen und 5 km bis Bad Homburg-Innenstadt. Mit der S-Bahn -Linie 5- (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.**

**Objektnummer: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## 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: 26002027 - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## **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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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