

Friedrichsdorf – Dillingen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Moderne, große Doppelhaushälfte in Feldrandlage Dillinger Hang

Objektnummer: 25002088



KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 320 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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

Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25002088                |
| Wohnfläche   | ca. 194 m²              |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 7                       |
| Schlafzimmer | 5                       |
| Badezimmer   | 2                       |
| Baujahr      | 2000                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 970.000 EUR                                                                 |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                        |
| Bauweise                   | Massiv                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m²                                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

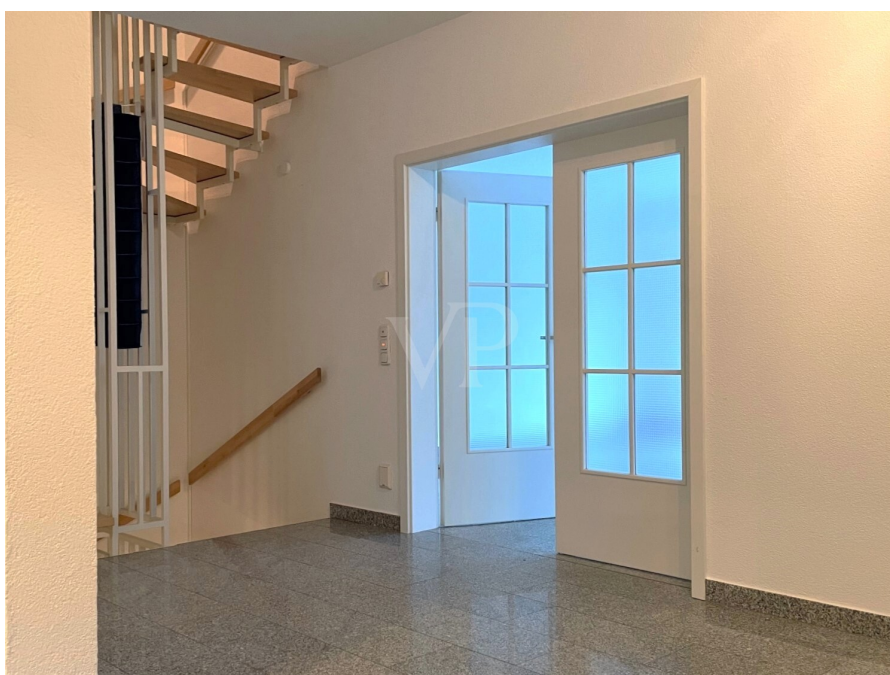
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Endenergiebedarf            | 34.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.10.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuierung                | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2000          |



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

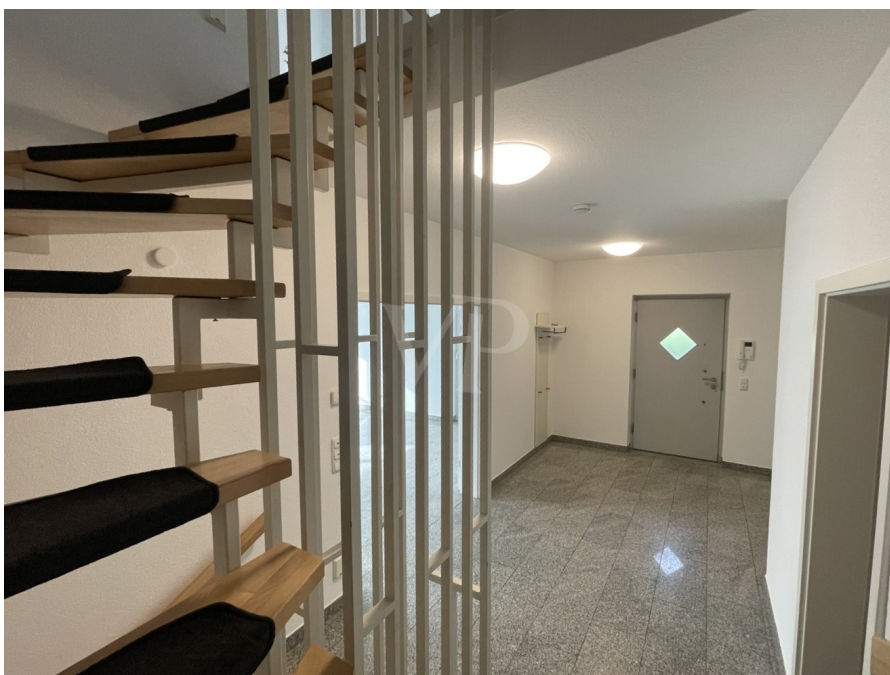
## Die Immobilie





Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## 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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



VON POLL  
IMMOBILIEN



**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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



### 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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Ein erster Eindruck

In ruhiger, sonniger und naturnaher Lage befindet sich diese große, gepflegte Doppelhaushälfte am Dillinger Hang. Ideal für Familien, die entsprechenden Platz benötigen und auch die Wander- und Sportmöglichkeiten zu schätzen wissen. Direkt vor der Haustüre beginnen Felder und der Wald. Der Tennisplatz ist in unmittelbarer Nähe. Auch Tierliebhaber können ihren Freunden hier genügend Auslauf bieten. Und dennoch ist die Stadtmitte Friedrichsdorf nicht zu weit weg, alle Dinge des täglichen Lebens und auch die S-Bahn sind fußläufig gut zu erreichen.

Ihre Fahrräder und Autos finden Platz in der Garage und dem Carport. Das Haus hat 2 Terrassen und einen Garten, so findet sich je nach Sonnenstand und Laune immer ein angenehmes Plätzchen. Die breite Markise sorgt für eine Verschattung in den Sommermonaten.

Im Winter können Sie sich in der Sauna und dem unteren Bad einen eigenen Wellnessbereich einrichten.

Die großzügigen Zimmer sind mit angenehmer Fußbodenheizung ausgestattet und auch der Speckstein-Ofen sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit.

Mit insgesamt 7 Zimmern und großen Kellerräumlichkeiten ist hier Platz für die ganze Familie und allen Utensilien. Ein wahrer Lebensraum für diejenigen, die Platz brauchen und ruhig wohnen möchten.



Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Specksteinofen
- Solarthermie unterstützt die Wärmepumpe
- Tresor, fest eingebaut im Keller
- Glasfaser-Anschluss
- Starkstrom-Anschluss im Keller
- Granitfußboden unten, ansonsten Parkett
- 2 Terrassen
- 2 Balkone
- Garten
- voll ausgestattete Einbauküche
- Garage 7,0 x 3 m
- Carport auf Pachtgrund
- Terrassentüren doppelflügelig
- Abstellflächen DG
- Heizkörper auch im Keller-Zimmer
- Fenster Pilzkopfverriegelung, abschließbar und durchbruchhemmende Verglasung, Widerstandsklasse B 1
- Haustür verstärkt
- Video-Sprechanlage
- Rollladen-Steuerung Gira mit Aushebeschutz
- Dekorputz anstatt Raufaser
- Fenstergitter Keller hinten
- Vorbereitung Alarmanlage
- Sauna-Ofen neu 2025

Objektnummer: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Alles zum Standort

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 Fahrzeit. 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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 34.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## 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)