

Friedrichsdorf - Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Einfamilienhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25002106a



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 660 m<sup>2</sup>

**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

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

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	290.10 kWh/m <sup>2</sup> a
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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## 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)



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

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

Objektnummer: 25002106a - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## 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)

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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