

**Friedrichsdorf**

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Kapitalanlage in Dillingen

**Objektnummer: 26002004**



**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 451 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

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

Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26002004	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 242,78 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	5		
Baujahr	1964		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche

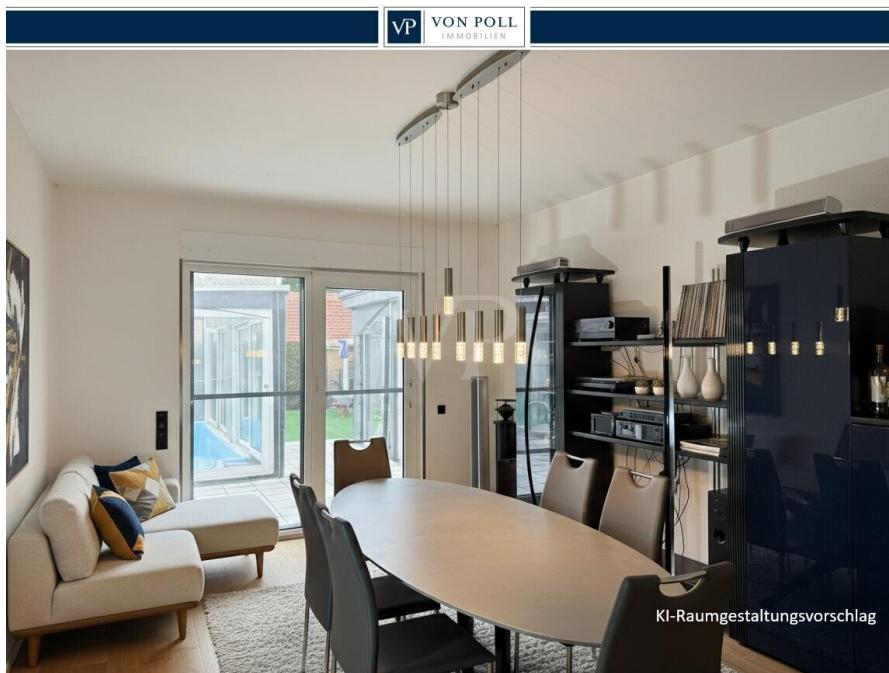
**Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie

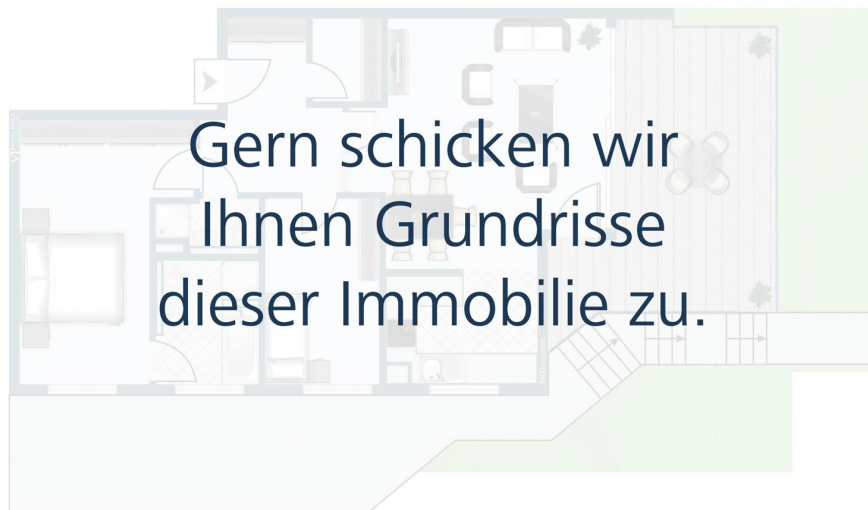


Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



[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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Die Immobilie



**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



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses vollständig renovierte Anwesen präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 451 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, bietet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder das Zusammenleben unter einem Dach mit hervorragender Privatsphäre.

In den Jahren 2019/2020 erfolgte eine umfassende Kernsanierung des Hauses. Hierbei wurden im Obergeschoß drei separate Wohneinheiten erschaffen die derzeit alle vermietet sind.

Die moderne Zentralheizung wurde bereits im Jahr 2017 erneuert. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für eine ausgezeichnete Energieeffizienz und erhöhten Schallschutz. Die Ausstattung der Immobilie entspricht heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort – dies zeigt sich in den hochwertigen Feinputzwänden sowie den modernen Fliesen im gesamten Haus. Zu den besonderen Details zählen Glasschiebetüren, die den Innenraum mit Licht durchfluten und eine offene Raumwirkung schaffen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Fußbodenheizung, die an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt. Ein Kamin schafft zusätzlich eine angenehme Atmosphäre. Von der großen Terrasse aus genießen Sie direkten Zugang zum beheizbaren Pool, der über eine Überdachung und moderne Technik verfügt – so ist Badevergnügen nahezu das ganze Jahr über möglich.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Videotürsprechanlage, was einen hohen Standard in puncto Sicherheit und Komfort gewährleistet. Für angenehmen Wohnkomfort sorgen außerdem die verbauten Einbauküchen, die sowohl funktional

als auch stilvoll gestaltet sind und direkt genutzt werden können.

Für Fahrzeuge stehen zwei Einzelgaragen mit elektrischen Toren zur Verfügung.

Darüber hinaus finden Sie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste gegeben sind.

Die Energieeffizienz des Hauses spiegelt sich in der Energieklasse C mit einem Verbrauch von lediglich 85 kWh/m<sup>2</sup>\*a wider. Dies unterstreicht die nachhaltige und zukunftsorientierte Ausrichtung der Immobilie.

Wohnfläche im Erdgeschoss: 127,23 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss 115,57 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss sowie ein Kellerappartement (keine Wohnfläche nach WoFIV) sind für 1.920 EUR monatlich vermietet. Das Haus eignet sich auch zur Nutzung als Einfamilienhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

**Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## Ausstattung und Details

- komplette Kernsanierung 2019/2020
- moderner Heizungs- & Elektrostandard
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Videotürsprechanlagen in allen Wohnungen
- hochwertige Feinputzwände, moderne Fliesen
- Glasschiebetüren
- beheizbarer Pool mit Überdachung + Technik
- EG mit Fußbodenheizung, Kamin und großer Terrasse
- 2 Einzelgaragen (elektrische Tore) + Stellplätze
- Einbauküchen
- Energieklasse C (85 kWh/m<sup>2</sup>\*a)

**Objektnummer: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## 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 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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## 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)