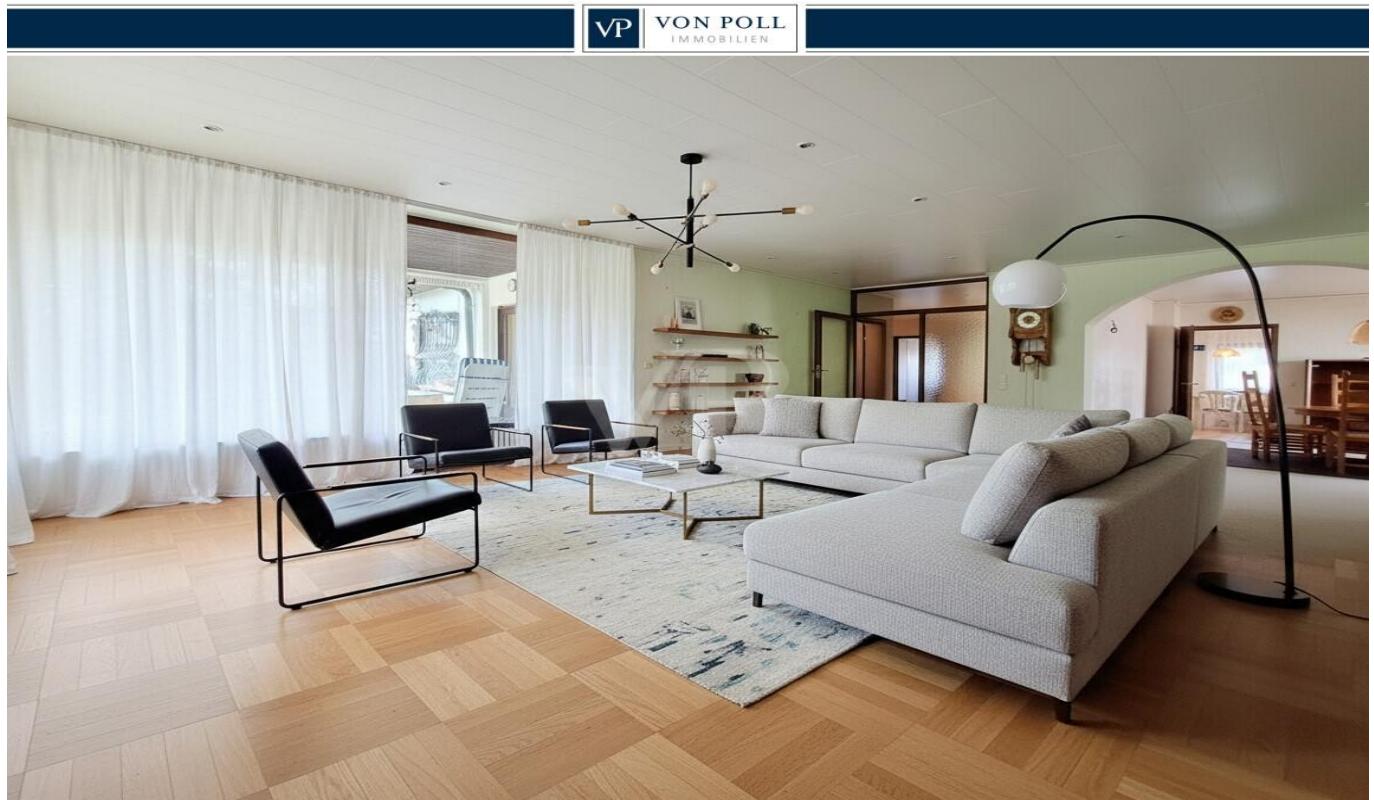


Friedrichsdorf – Burgholzhausen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Großzügiger Bungalow mit Möglichkeiten zur Entfaltung in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25002084



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 618 m²

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

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

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25002084	Kaufpreis	598.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162 m ²	Haustyp	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1970	Nutzfläche	ca. 140 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	160.70 kWh/m ² a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



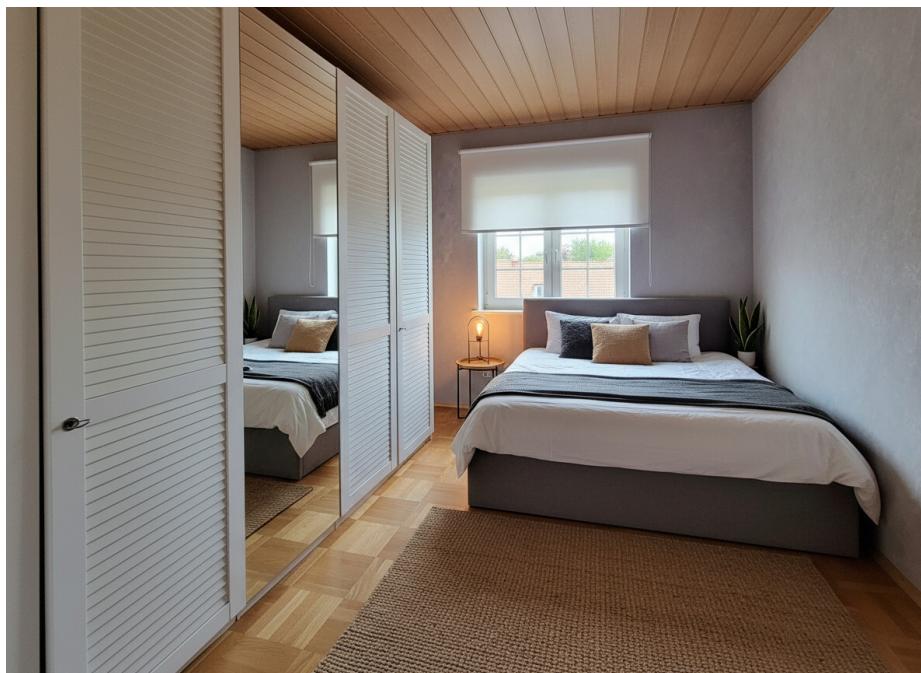
Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



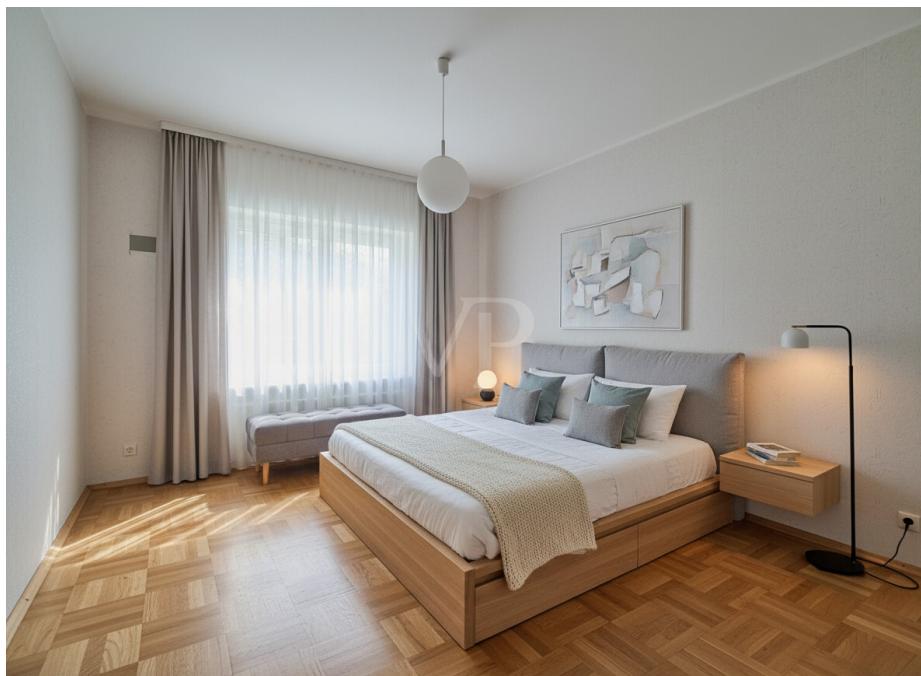
Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002084 - 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: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie

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



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

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

T.: 06172 - 680 980

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

T.: 06171 - 88 75 70

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

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause mit Charme und Potenzial

Dieser Bungalow aus den 1970er-Jahren empfängt Sie mit solidem Baucharakter und vielfältigem Gestaltungspotenzial.

Ein großzügiges Entree mit Einbauschränken für die Garderobe führt Sie in den ca. 50 Quadratmeter großen Wohn/Essbereich mit Wintergarten und Zugang zur Gartenterrasse. Ein gemütlicher Kaminofen schafft eine warme Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Neben vier lichtdurchfluteten Zimmern, einer Küche mit Frühstücksplatz, einem Tageslichtbad und einem Gäste-WC im Erdgeschoss bietet das Untergeschoss ein weiteres Bad sowie zwei vielseitig nutzbare Räume – ideal für Homeoffice, Fitness oder kreative Hobbys. Zusätzlich finden sich hier auch der Heizungsraum und weitere Wirtschaftsräume sowie der Zugang zur Garage.

Im liebevoll angelegten Garten genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und Natur. Ob entspannen, spielen oder feiern – hier entstehen Lieblingsmomente.

Ein zusätzliches Plus: Die mögliche Aufstockung eröffnet weiteres Zukunftspotenzial.

Friedrichsdorf-Burgholzhausen begeistert durch seine ruhige, familienfreundliche Lage, gute Infrastruktur und schnelle Anbindung nach Frankfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe.

Dieses Zuhause ist ideal für Familien oder Paare, die Raum, Freiheit und Gestaltungsspielraum schätzen – ein Haus mit Seele und Perspektive.
Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ausstattung und Details

- Kaminofen
- Wintergarten
- Garage
- angelegter Garten
- Kellerbar
- Einbauschrank Garderobe
- Brauchwasserspeicher für 8.000 l

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Alles zum Standort

Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt (Fahrtzeit 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.

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.

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

Objektnummer: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25002084 - 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