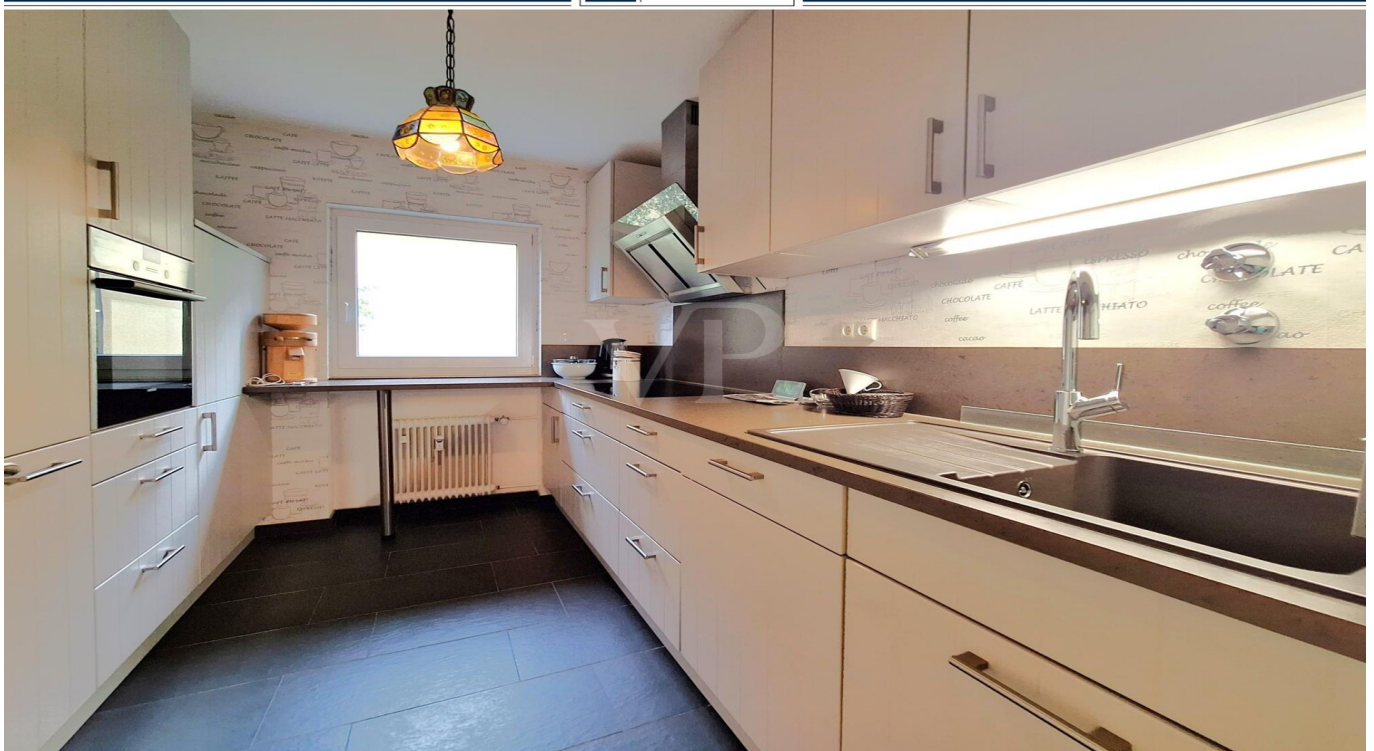


Friedrichsdorf – Burgholzhausen

VON POLL FRIEDRICHSDORF: Modernisierte und familiengerechte Drei - Zimmer - Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 25002081



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25002081 - 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: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25002081
Wohnfläche	ca. 91 m ²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	153.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25002081 - 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: 25002081 - 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



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

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

Objektnummer: 25002081 - 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: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktiv modernisierte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972.

Die Wohnung wurde zwischen 2015 und 2024 umfassend modernisiert und bietet mit ca. 91 m² Wohnfläche und insgesamt drei Zimmern ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort legen.

Der Grundriss ist durchdacht: Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für kurze Wege. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte, während der großzügige Wohn-/ Essbereich mit seiner großen Fensterfläche und Zugang zum Balkon viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre schafft.

Das moderne Badezimmer wurde 2022 vollständig erneuert und überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, stilvollen Sanitärobjekten und hochwertiger Ausstattung. Der separate Abstellraum, der ursprünglich als Gäste-WC vorgesehen war, kann bei Bedarf wieder entsprechend genutzt werden. Die Einbauküche wurde 2022 neu eingebaut und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum. Alle Wohnräume erhielten 2020 neue Bodenbeläge, die mit modernen Materialien für ein stimmiges Gesamtbild sorgen.

Auch im Fensterbereich zeigt sich die umfangreiche Modernisierung: 2018 wurden sämtliche Fenster durch dreifachverglaste Kunststofffenster ersetzt. Elektrische Rollläden sorgen auf Knopfdruck für Sichtschutz und Verdunkelung, ergänzt durch integrierten Insektenschutz.

Weißer Innentüren unterstreichen das helle, freundliche Ambiente. Die Elektrik wurde bereits 2015 vollständig erneuert. Im Jahr 2024 kam eine neue Gas-Zentralheizung hinzu, die für effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein privates Kellerabteil. Gemeinschaftlich nutzbare Wasch- und Trockenräume sind ebenfalls vorhanden. Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende PKW-Garage.

Diese Wohnung präsentiert sich dank der umfassenden Modernisierungen in einem bezugsfertigen Zustand und erfüllt zahlreiche Ansprüche an modernes Wohnen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie!

Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ausstattung und Details

- Laminatboden
- Küche und Bäder gefliest
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche (8 Jahre alt)
- Weiße Innentüren
- Fliegenschutzgitter an allen zu öffnenden Fenstern
- Elektrisches Tor für Einzelgarage
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gasheizung (2024)

Objektnummer: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Alles zum Standort

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: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002081 - 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