

Friedrichsdorf - Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Fernblick

Objektnummer: 25002099



**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25002099 - 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: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25002099                 |
| Wohnfläche   | ca. 89,14 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 7                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1972                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 295.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2002                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | gepflegt                                                                           |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche                    | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                               |
| Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon                                                                |

**Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 129.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973              |

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002099 - 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)



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

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

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## 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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



## 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: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in Friedrichsdorf-Burgholzhausen. Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Ausblick: Genießen Sie sowohl den Skyline-Blick auf Frankfurt als auch den Blick in den Taunus. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum stilvollen Wintergarten bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die vorhandene Einbauküche wird in der Immobilie belassen.

In den Wohn- und Schlafräumen sorgt ein Parkettboden für eine warme und angenehme Wohnatmosphäre. Die Fenster mit Isolierverglasung stammen aus den Jahren 1991 und 2002 und tragen zu einem soliden Wohnkomfort bei.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug bieten. Die beiden innenliegenden Badezimmer entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bieten Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre individuellen Gestaltungsideen umzusetzen.

Ein architektonisches Highlight ist die gelungene Kombination aus Balkon und Wintergarten: Der ursprüngliche Balkon wurde zu einem geschützten Wintergarten umgebaut, sodass Sie den herrlichen Ausblick auch bei weniger gutem Wetter genießen können.

Ein zusätzlicher Abstell- bzw. Vorratsraum in der Eingangsdielen sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Angebot ab. Darüber hinaus stehen Ihnen ein abgeschlossenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss zur Verfügung. Eine abgeschlossene Garage im Tiefgaragenbereich bietet komfortables und sicheres Parken.

Die Wohnung steht aktuell leer und ist somit sofort bezugsfrei – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Dank ihrer attraktiven Lage eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien, Paare, Singles oder Investoren. Die Innenstadt von Friedrichsdorf ist nur ca. 2,5 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten. Für Erholung und Freizeit stehen ein nahegelegenes Wäldchen sowie der Taunus zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot – wir freuen uns auf Ihre

Anfrage!

**Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## **Ausstattung und Details**

- Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in der Diele, dem Flur und den Bädern
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Manuelle Rollläden
- Gas-Heizung 2017
- Separater Kellerabteil
- Gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradkeller

**Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Alles zum Standort

Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel mit 25.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis.

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 wenigen Autominuten entfernt. 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: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Sonstige Angaben

**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: 25002099 - 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)**