

Friedrichsdorf - Burgholzhausen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Bungalow mit Potenzial in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25002084



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 618 m²



- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner



At a glance

Property ID	25002084
Living Space	ca. 162 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 140 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen



Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	31.05.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	160.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1970





































The property







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





A first impression

Ihr neues Zuhause mit Charme und Potenzial

Willkommen in diesem einladenden Bungalow aus den 1970er-Jahren – einem Haus mit Herz, Charakter und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

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!



Details of amenities

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



All about the location

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.



Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 It. 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 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.



Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980 E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com