

Friedrichsdorf - Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Spacious bungalow with room for development in a quiet residential area

*Property ID: 25002084*



**PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 618 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

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

Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## At a glance

Property ID	25002084	Purchase Price	598.000 EUR
Living Space	ca. 162 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Year of construction	1970	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	31.05.2033	Final Energy Demand	160.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property

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)

VP 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## The property



**Capital**  
mitglied  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
SINCE 2015  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewerteter  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
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)

**Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## A first impression

Your new home with charm and potential. This bungalow from the 1970s welcomes you with its solid construction and diverse design possibilities. A spacious entrance hall with built-in wardrobes leads you into the approximately 50-square-meter living/dining area with a conservatory and access to the garden terrace. A cozy wood-burning stove creates a warm atmosphere for spending time with family and friends. In addition to four light-filled rooms, a kitchen with a breakfast nook, a bathroom with natural light, and a guest WC on the ground floor, the basement offers another bathroom and two versatile rooms – ideal for a home office, fitness, or creative hobbies. The boiler room, additional utility rooms, and access to the garage are also located here. In the lovingly landscaped garden, you can enjoy peace, privacy, and nature. Whether relaxing, playing, or entertaining – this is where cherished moments are created. An added bonus: The possibility of adding another story opens up further future potential. Friedrichsdorf-Burgholzhausen impresses with its quiet, family-friendly location, good infrastructure, and quick connection to Frankfurt. Shopping facilities, schools, and kindergartens are in the immediate vicinity. This home is ideal for families or couples who value space, freedom, and creative freedom – a house with soul and potential. We look forward to your viewing!

**Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## All about the location

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.

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.

**Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Property ID: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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