

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Modernes Haus in ruhiger Lage - auch für Generationenwohnen geeignet

Property ID: 24002004



PURCHASE PRICE: 890.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 358 m²

Property ID: 24002004 - 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: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

At a glance

Property ID	24002004
Living Space	ca. 240 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2004
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	890.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 32 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	17.07.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	92.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

A first impression

Dieses naturnahe und ruhig gelegene Ein-bis Zwei- Familienhaus mit moderner Ausstattung sowie guter Infrastrukturlage wird Sie überzeugen. Helle und großzügige Räume, eine ausgezeichnete Ausstattung, die clevere Raumaufteilung und der sonnige Garten mit Terrasse und der Balkon sind nur einige Argumente, die für dieses Haus sprechen. Durch die flexible Nutzungsmöglichkeit mit derzeit zwei Wohneinheiten eignet sich das Haus in ruhiger Sackgassenlage gleichermaßen für die große Familie als Generationenhaus, oder durch das Zusammenlegen der Wohneinheiten als großzügiges Einfamilienhaus. Durch den einladenden Dielenbereich mit Garderobe gelangt man in das sonnige, große Wohn- und Esszimmer, das mit circa 38 Quadratmetern viele Möblierungsmöglichkeiten bietet. So sorgen die bodentiefen Fenster und der Kamin auf Anhieb für eine Wohlfühlatmosphäre. Die nach Südwesten ausgerichtete große Terrasse und der Garten laden zum Verweilen ein, und bieten auch einer geselligen Runde und Kindern genügend Platz. Die moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Holzfronten ausgestattet ist, befindet sich direkt am Esszimmerbereich und bietet kurze Wege. Die zwei hellen Schlafzimmer und das Tageslichtbad, das neben einer Badewanne auch über eine separate Dusche verfügt und in klassischem Weiß gehalten ist, machen hier Wohnen auf einer Ebene perfekt. Ausgehend von der Diele erreicht man das Gäste-WC; hier führt eine einladende, geschwungene Treppe nach oben. Sofort fällt die luftige Raumhöhe im ersten Stock auf, denn die Decke ist nach oben geöffnet. So wirkt die Wohnung im Obergeschoss noch großzügiger als die ansonsten fast identische Wohnung im Erdgeschoss. Ein hübscher Balkon lädt auch dort zum Verweilen ein. Der Keller ist voll ausgebaut und bietet neben zwei großen Kellerräumen auch noch eine große Sauna, eine Waschküche und ein weiteres Bad. Ein Kellerraum ist wohnlich als Gästezimmer ausgebaut. Direkt neben dem Haus befinden sich ein großer Doppelcarport sowie eine Gartenhütte und machen dieses attraktive Angebot perfekt. Ebenso bietet die Lage des Hauses einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten. In nur wenigen Gehminuten entfernt befindet sich die Taunus-Bahn-Haltestelle, von wo aus die Innenstadt von Frankfurt zu erreichen ist. Auch die Auffahrt zur A661 mit Anbindung an die A5 bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen. Ein beliebter Supermarkt, der Kindergarten und weitere Geschäfte sind fußläufig schnell zu erreichen.

Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Details of amenities

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Parkett- / Laminatboden
- zwei Einbauküchen
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Sauna im Untergeschoss
- Kamin
- Teilweise elektrische Rollläden
- Doppelcarport
- Gartenhütte

Property ID: 24002004 - 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. 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.

Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 92.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com