

Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Exclusive Bauhaus villa - Living and working with a view of the Hardtwald forest

Property ID: 25002067



PURCHASE PRICE: 2.280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 529 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.424 m²

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

At a glance

Property ID	25002067
Living Space	ca. 529 m²
Rooms	11
Bedrooms	5
Bathrooms	5
Year of construction	1974
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.280.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 96 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	117.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	07.03.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

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

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

A first impression

A rare gem in a prime location overlooking the Bottig Valley – sunny and with views of the Hardt Forest! Exquisite natural materials and modern building technology combine in this impressive Bauhaus-style villa, whose architecture conveys lightness and a floating effect, creating an unparalleled symbiosis. The result: a luxurious home where you can truly feel at ease, equipped with every conceivable detail that makes living here an experience. With various access points and divisible areas, this house is ideal for combining living and working under one roof. Alternatively, multiple generations can each find ample privacy here. The potential uses of this large, modern villa are therefore incredibly diverse. Expansive glass fronts, granite, and stainless steel are the key elements that are stylishly integrated throughout the entire house, creating a unique atmosphere reminiscent of a stay in a luxury hotel. Upon entering the property, one immediately notices the perfect interplay of the different areas – the completely private entrance, the various entrances to different living spaces, the park-like grounds with several terraces and beautiful views directly into the Bottigtal nature reserve, and, of course, a very spacious interior with diverse possibilities for use. The cozy lounge area with a fireplace in front of the open-plan living and dining area, and the versatile seating options on the various terraces, impress with their generous proportions, as the floor-to-ceiling windows overlooking the garden create a seamless visual transition between the indoor and outdoor spaces. The modern designer kitchen with an adjoining cold storage room and a separate dining area leaves nothing to be desired, even for professional chefs, while simultaneously offering a comfortable setting for social gatherings with family and friends. The high-quality granite floors, which are not only found in the living areas, exude timeless elegance and are impeccably crafted. Additional areas on the garden level offer a variety of uses, including a partially covered indoor pool and whirlpool, which could be reactivated with some effort. A spacious home office or guest room with an en-suite bathroom, as well as the utility rooms, are also located on this level. Another highlight on this floor is the inviting wellness area with a sauna and walk-in rain shower. Two separate staircases lead to the first floor, where, spread across two wings, in addition to the gallery area, are various bedrooms, offices, guest rooms, and exercise rooms with several bathrooms. One of the bathrooms includes another sauna with a walk-in rain shower. This further underscores the versatile use of the house, for example, as a two-family home (the individual living areas are already legally divided by a declaration of division). High hedges and walls around the property ensure ample privacy and focus the view on the nature reserve directly in front, offering a magnificent panorama of the Bottig Valley. The spacious double garage with adjacent parking spaces provides direct, dry access to the house. This house is almost indescribable; when would

you like to experience it?

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Details of amenities

Luxuriöse und gehobene Gesamtausstattung:

- Offene Design-Küche mit Gaggenau-Geräten und mit angrenzendem Abstell-/Kühlraum
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Granitstein- und Fliesenböden
- Rollläden bzw. Jalousien
- Einbauschränke und Einbauten
- 5 Bäder
- 3 separate WCs
- 2 Saunen mit jeweils separaten Duschen
- Wellnessbereich mit wiederherstellbarem Schwimmbad und Whirlpool
- Hauswirtschafts- und Abstellräume sowie Kellerräume
- 2 großflächige Terrassen
- Markise
- liebevoll angelegter und eingewachsener Südwest-Garten mit Freisitz und Gartenhütte
- Gartenanlage mit Bachlauf und Teichanlage (stillgelegt)
- Doppelgarage, Carport und weitere Stellplätze
- vielseitige Nutzbarkeit (Teilungserklärung für das Haus ist vorhanden)

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

All about the location

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Bottigtal aus. Es bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten bei gleichzeitiger Nähe zu den Innenstädten Friedrichsdorf und Bad Homburg. Das Naturgebiet entlang des Seulbachs wie auch der nahegelegene Hardtwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Der beliebte Kletterwald im Hardtwald wird Sportler auf Anhieb begeistern.

Unter anderem sind auch die S-Bahn-Station Seulberg sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen.

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 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- (Stationen in Friedrichsdorf und im Stadtteil Seulberg) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

Property ID: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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