

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Modern and well-maintained apartment with skyline view: bright 2-room apartment with elevator and balcony/winter garden

Property ID: 25002072



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25002072 - 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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## At a glance

|                      |           |                               |                                                                           |
|----------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25002072  | Purchase Price                | 199.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 60 m² | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 5         |                               |                                                                           |
| Rooms                | 2         |                               |                                                                           |
| Bedrooms             | 1         |                               |                                                                           |
| Bathrooms            | 1         | Modernisation / Refurbishment | 2023                                                                      |
| Year of construction | 1973      | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |           | Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 129.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 28.05.2028      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1973                           |

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## The property



Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## The property



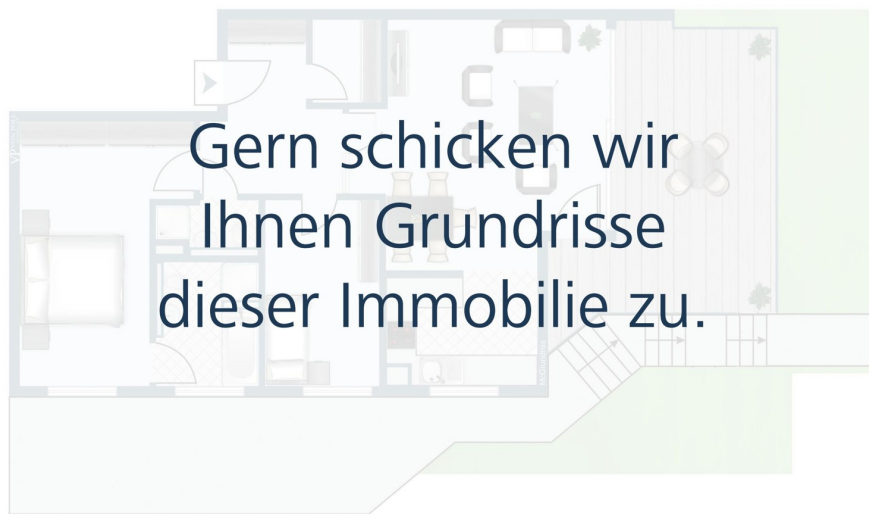
Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

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

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## A first impression

Welcome to this charming apartment in Friedrichsdorf-Burgholzhausen! Located on the 5th floor of a well-maintained building with an elevator, this apartment offers approximately 60 square meters of comfortable and thoughtfully designed living space. A particular highlight is the stunning view of the Frankfurt skyline. The bright and spacious open-plan living and dining area with a fully equipped kitchen invites you to relax and unwind. The well-maintained kitchen is already installed and provides everything you need for everyday living. The interior bathroom features a modern design and a comfortable bathtub. The spacious, bright bedroom offers a tranquil retreat. The combined conservatory and balcony provide an additional space for relaxation. The original balcony has been transformed into a stylish conservatory, offering breathtaking views of the Taunus foothills, even in the rain. Friedrichsdorf town center is just 2.5 km away, providing easy access to shops, restaurants, and other amenities. For walks and relaxation, the nearby woods and the Taunus mountains themselves are ideal. Perfect for singles, couples, and investors: This property is ideal as a starter home, for personal use, or as an attractive rental and investment opportunity. This apartment combines modern comfort with a desirable location, making it an excellent opportunity for anyone seeking a well-maintained property in a sought-after area. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Details of amenities

- offener Wohn-Essbereich mit Einbauküche
- großes, helles Schlafzimmer
- kleine Abstellkammer
- innenliegendes Wannenbad
- verglaster Balkon/Wintergarten
- separater Keller
- gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradkeller

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## All about the location

Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel mit 25.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Besonders der Dillinger Hang bietet viele Sonnenstunden und der Taunushauptkamm als Schutz vor kalten Nordwinden macht diese Wohnlage klimatisch reizvoll.

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 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. 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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
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: 25002072 - 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)