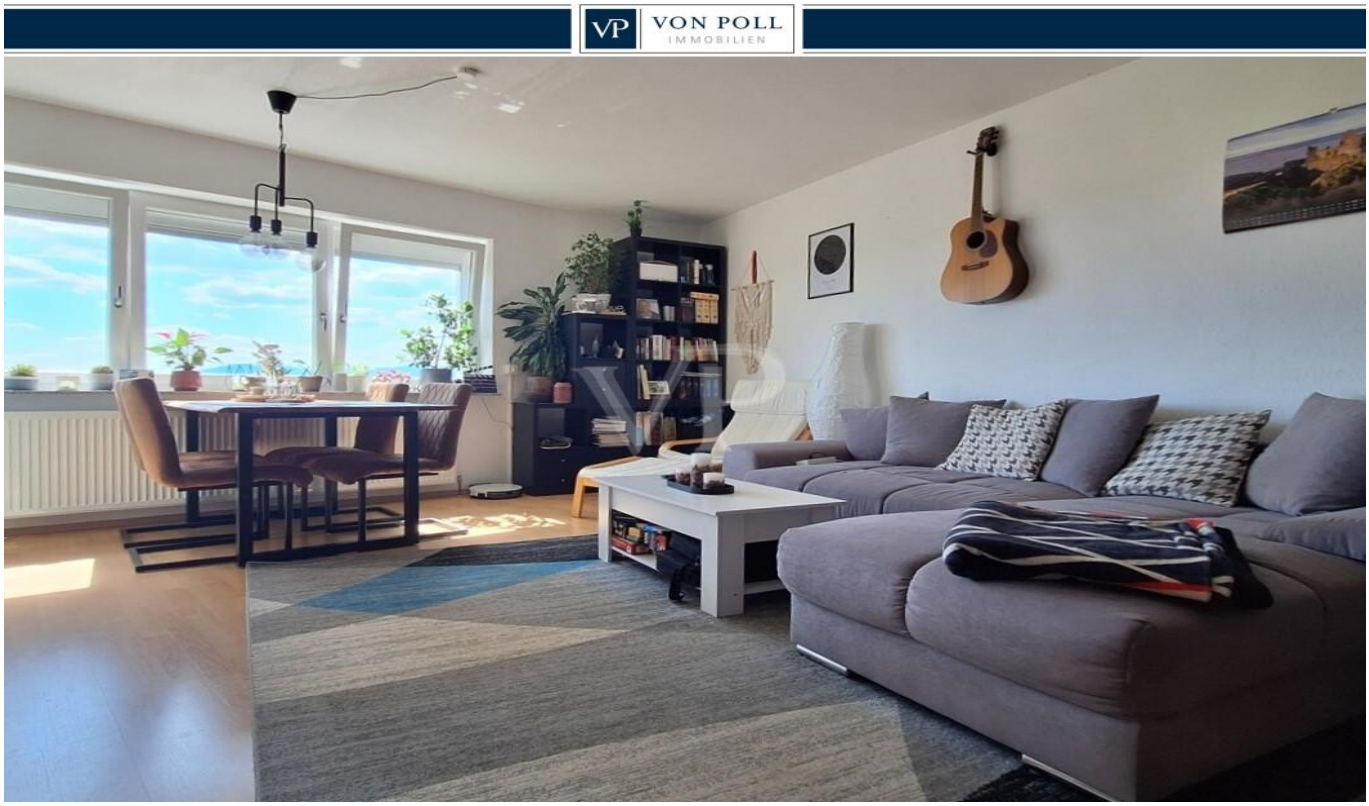
Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Modern und gepflegt mit Skyline-Blick: helle 2-Zimmer Wohnung mit Aufzug und Balkon/ Wintergarten

Property ID: 25002072



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 60 m^2 • **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
Living Space	ca. 60 m²
Floor	5
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1973

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.05.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	129.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
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®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

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

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

A first impression

Willkommen in dieser charmanten Eigentumswohnung in Friedrichsdorf-Burgholzhausen! Die gepflegte Wohnung befindet sich im 5. Stock eines gepflegten Gebäudes mit Aufzug und bietet auf ca. 60 m² ein komfortables und durchdachtes Raumkonzept. Besonders zu erwähnen ist hier auch der Skyline-Blick auf Frankfurt.

Der offene Wohn-Essbereich mit Einbauküche ist hell und großzügig geschnitten und lädt zum Wohlfühlen und Verweilen ein. Die gut erhaltene Einbauküche ist bereits integriert und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Das innen liegende Badezimmer wurde zeitgemäß gestaltet und verfügt über eine komfortable Badewanne. Im geräumigen, hellen Schlafzimmer finden Sie Platz für Ruhe und Erholung. Dafür bietet sich ebenso die Kombination von Wintergarten und Balkon in einem an. Der ursprüngliche Balkon wurde zu einem stilvollen Wintergarten umgebaut, von dem aus Sie einen tollen Blick über den Vordertaunus genießen können und das auch bei Regen.

Die Innenstadt von Friedrichsdorf ist nur 2,5 km entfernt, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten bequem erreichbar sind. Für Spaziergänge und Erholung lädt das nahegelegene Wäldchen und natürlich der Taunus insgesamt ein. Perfekt für Singles, Paare und Kapitalanleger: Die Immobilie eignet sich ideal als Einsteigerwohnung, für die eigene Nutzung oder als attraktive Vermietungs- und Kapitalanlage
Diese Wohnung verbindet modernen Komfort mit einer attraktiven Lage und ist somit eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Immobilie in einer begehrten Lage suchen.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 (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.
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/(m²*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 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: 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com