

Friedrichsdorf – Dillingen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Modern, large semi-detached house on the edge of a field in Dillinger Hang

Property ID: 25002088



PURCHASE PRICE: 970.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 194 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 320 m²

Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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

Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

At a glance

Property ID	25002088
Living Space	ca. 194 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage

Purchase Price	970.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

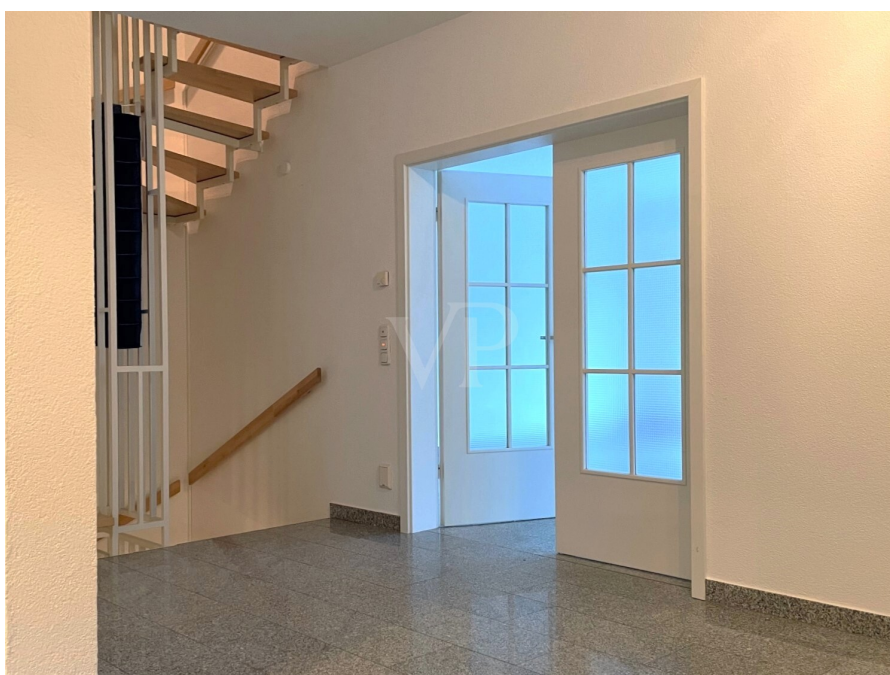
Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	34.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.10.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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



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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

A first impression

This large, well-maintained semi-detached house is situated in a quiet, sunny, and natural setting on the Dillinger Hang hillside. It's ideal for families who need ample space and appreciate the hiking and sports opportunities. Fields and forest begin right at the front door, and the tennis court is in the immediate vicinity. Pet owners will also find plenty of space for their animals to roam. Yet, the center of Friedrichsdorf is not too far away, and all daily necessities, including the S-Bahn (suburban train), are within easy walking distance. Your bicycles and cars can be stored in the garage and carport. The house has two terraces and a garden, so you can always find a pleasant spot, depending on the position of the sun and your mood. The wide awning provides shade during the summer months. In winter, you can create your own wellness area in the sauna and the downstairs bathroom. The spacious rooms are equipped with comfortable underfloor heating, and the soapstone stove adds to the cozy atmosphere. With a total of seven rooms and large basement storage, there's plenty of space for the whole family and all their belongings. A true living space for those who need room and want to live in peace.

Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Specksteinofen
- Solarthermie unterstützt die Wärmepumpe
- Tresor, fest eingebaut im Keller
- Glasfaser-Anschluss
- Starkstrom-Anschluss im Keller
- Granitfußboden unten, ansonsten Parkett
- 2 Terrassen
- 2 Balkone
- Garten
- voll ausgestattete Einbauküche
- Garage 7,0 x 3 m
- Carport auf Pachtgrund
- Terrassentüren doppelflügelig
- Abstellflächen DG
- Heizkörper auch im Keller-Zimmer
- Fenster Pilzkopfverriegelung, abschließbar und durchbruchhemmende Verglasung, Widerstandsklasse B 1
- Haustür verstärkt
- Video-Sprechanlage
- Rollladen-Steuerung Gira mit Aushebeschutz
- Dekorputz anstatt Raufaser
- Fenstergitter Keller hinten
- Vorbereitung Alarmanlage
- Sauna-Ofen neu 2025

Property ID: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 34.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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