

Friedrichsdorf

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Urban villa project in a sunny location on the Dillinger slope

Property ID: 25002071a



PURCHASE PRICE: 1.345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 655 m²

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

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

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

At a glance

Property ID	25002071a	Purchase Price	1.345.000 EUR
Living Space	ca. 170 m²	Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten anteiligen Grundstücks-Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Energy Data

Power Source

Air-to-water heat
pump

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

The property



Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

A first impression

This planned, modern detached house offers over 170 m² of living space with an optimal layout and numerous features that ensure comfortable living. The house is being built on a 655 m² plot and faces southwest. The house impresses with its well-thought-out architecture: with a total of 5 rooms, including 4 spacious bedrooms, it offers ample space for individual living preferences. The generous living and dining area is the central heart of the property. Large windows create a bright and welcoming atmosphere, enhanced by modern triple glazing that guarantees excellent thermal insulation and soundproofing. The open-plan kitchen connects directly to the living area, allowing for quick and easy access to everyday tasks and convivial gatherings with family and guests. A utility room provides organization and additional storage space. The ground floor also includes a guest shower room, while the upper floor features a high-quality bathroom with a bathtub and shower; both bathrooms benefit from natural light. In addition to the three bedrooms on the upper floor, the ground floor offers another room that can be flexibly used as an office or guest room. The house boasts future-proof building technology: a modern heat pump efficiently provides heating and hot water. Underfloor heating and a ventilation system ensure a comfortable indoor climate year-round. A basement, garage, or carport can be added as options. The design is customizable, and the price quoted here is for a turnkey home as currently presented. The real estate agent's commission is calculated solely on the land value of €750,000, regardless of the construction contract. We recommend scheduling a consultation after viewing the undeveloped plot to discuss your individual requirements.

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Details of amenities

- 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Tageslichtbadezimmer
- Hochwertige Bodenbeläge und Wandausstattungen
- Hochwertige Badausstattung

Details: siehe in der Ausstattungsliste, die wir Ihnen gerne bei Interesse zur Verfügung stellen.

Ausstattung und Details:

- inkl. Erdarbeiten (Bodenaushub inkl. seitlichem Lagern des Mutterbodens, Abfuhr wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet)
- inkl. Bodenplatte (WU-Beton)
- Massivbauweise (Ziegel- oder Liaporbauweise) inkl. Stahlbetondecke
- inkl. Stahlbetontreppe vom Erd- zum Obergeschoss (zuzüglich Belag und Geländer, nach individueller Bemusterung)
- inkl. besonders hochwertigen Fenstern mit 3-fach Verglasung aus deutscher Markenproduktion
- inkl. elektrischen Rollläden
- inkl. Elektroarbeiten
- inkl. hochmoderner Luft-Wasser Wärmepumpe
- inkl. Fußbodenheizung
- inkl. Lüftungskonzept (unauffällig im Fensterflügel integriert und ohne Wartungsaufwand
- gegen Aufpreis auch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wählbar)
- inkl. Bodenfliesen (Diele, Wc, Bad, Küche) und Wandfliesen (Wc, Bad)
- inkl. Malerarbeiten und weiteren Bodenbelägen (Designer-Vinyl, oder, gegen Aufpreis, wahlweise Parkett)
- inkl. hochwertige Badausstattung z.B. Ideal Standard
- inkl. Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
- Hausbau gemäß Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
- Garage oder Carport optional
- zzgl. Vermessung und Bodenuntersuchung

Property ID: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

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 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Other information

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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

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