

Friedrichsdorf - Stadtzentrum

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Zentral. Modern. Wertstabil. – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG

Property ID: 26002016



PURCHASE PRICE: 210.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

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

Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

At a glance

Property ID	26002016	Purchase Price	210.000 EUR
Living Space	ca. 47 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 6 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Balcony
Year of construction	2013		

Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet		
Energy certificate valid until	21.07.2035	Final energy consumption	69.30 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

The property



Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

The property



Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

The property



Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

The property



Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

The property



Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

The property

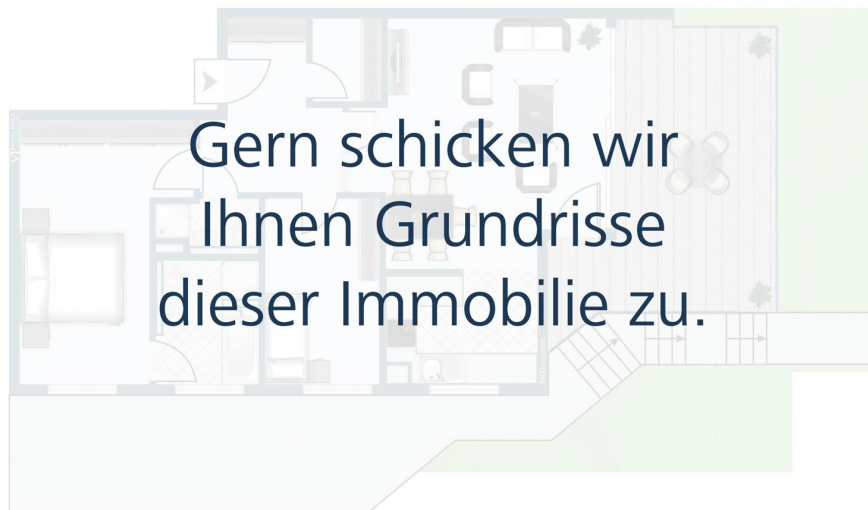


Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN*



www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - 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: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

A first impression

Zentral wohnen mit Komfort – Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage

Diese ansprechende Etagenwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die urbanes Wohnen mit funktionalem Komfort verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die moderne Küchenzeile fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung. Zudem bietet der Wohnbereich ausreichend Platz für eine kleine Home-Office-Lösung.

Das separate Schlafzimmer gewährleistet einen ruhigen Rückzugsort und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltung. Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Komforts.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche sowie einen Tiefgaragenstellplatz – ein klarer Vorteil in zentraler Lage.

Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sowie die effiziente Nutzung der Wohnfläche machen diese Immobilie besonders vielseitig nutzbar – sei es als Eigennutzung, Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage. Dank der hohen Nachfrage nach kompaktem Wohnraum in zentraler Lage bietet die Wohnung zudem ein attraktives Vermietungspotenzial mit soliden Renditechancen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Fliesen und Laminatböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Küchenzeile
- Tageslichtbad
- TG-Stellplatz Duplex oben
- Waschküche
- Kellerabteil

Property ID: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

All about the location

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage und bietet somit kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Busse) sowie zahlreiche Freizeitangebote sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die gewachsene Infrastruktur ermöglicht sowohl ruhiges Wohnen als auch die unmittelbare Nähe zum urbanen Leben.

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: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

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 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: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - 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