

Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Número de propiedad: 23002013a



PRECIO DE COMPRA: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 755 m² • HABITACIONES: 20 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.208 m²

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	23002013a
Superficie habitable	ca. 755 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	20
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	18 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.590.000 EUR
Casa	
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 178 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	C
Fuente de energía	GAS		
Certificado energético válido hasta	11.03.2033		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



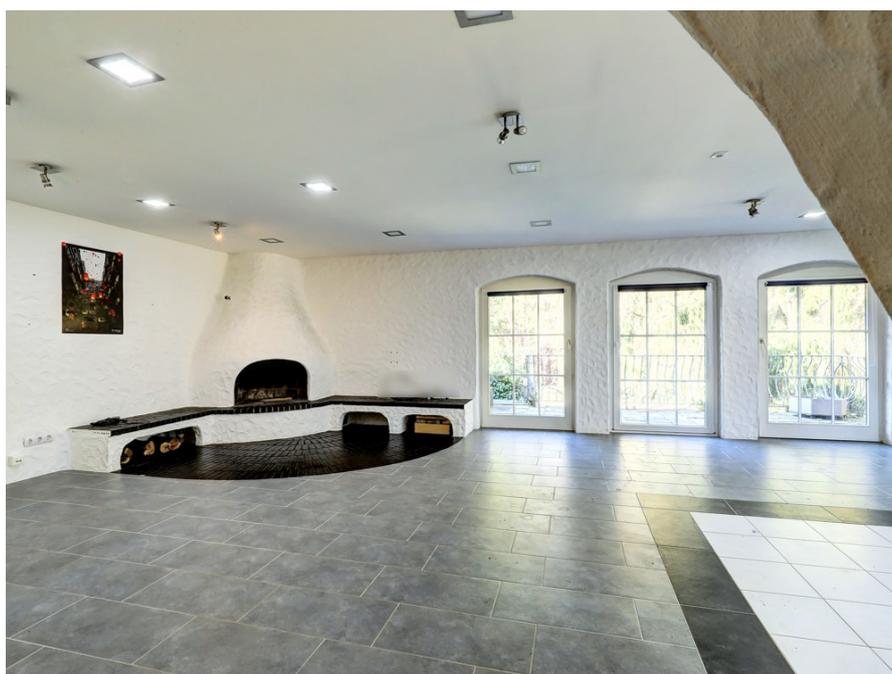
Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



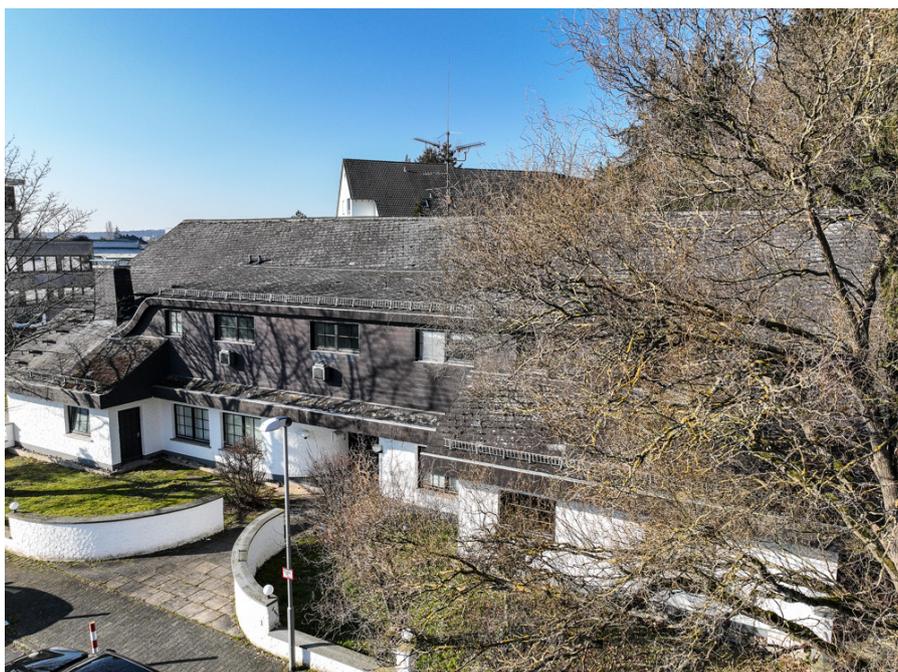
Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad



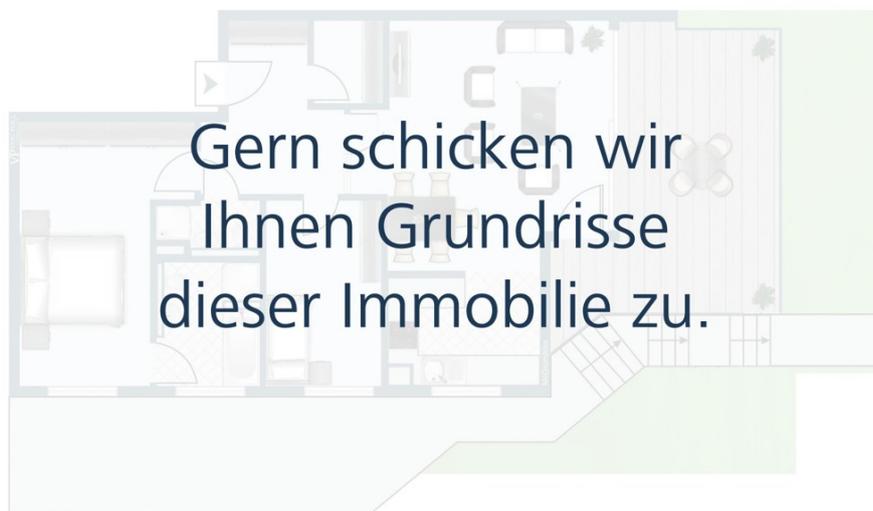
Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★
Höchsthnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Una primera impresión

Eine Liegenschaft, die ihresgleichen sucht. Die Immobilie, die 1978 im Gewerbegebiet Mitte von Friedrichsdorf erbaut wurde, wurde zunächst als Tonstudio genutzt und war der Ort in dem bekannte Sänger Ihre Platten aufnahmen. Später wurde die Liegenschaft weiter gewerblich genutzt und hat bis zu Beginn des Jahres 2023 eine Firma aus dem IT-Bereich beherbergt. Aufgrund Ihrer Struktur bietet diese Liegenschaft eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ihr charmanter, fast mediterran anmutender Villencharakter mit separater Einliegerwohnung im ersten Obergeschoss, bietet die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten optimal miteinander zu verbinden. Ein großzügiger Garten mit Pool unterstreicht die mögliche Mischnutzung. Beim Betreten des Gebäudes fällt zunächst das repräsentative Foyer mit offenem Kamin und Zugang zum Garten ins Auge. Die runden Formen der Wände im Eingangsbereich und die Spachteltechnik des Innenputzes unterstreichen die Individualität der Immobilie. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei größere Räume, die als Tonstudio und zuletzt als klimatisierte Serverräume dienten. Weiterhin befinden sich hier eine Küche, sanitäre Einrichtungen, diverse Büroräume und ein Zugang zum knapp 150 Quadratmeter großem Lagerraum mit eigenem Ausgang. Eine repräsentative Treppe führt ins erste Obergeschoss mit Galerie und Blick ins Erdgeschoss. Diese Anlehnung an eine private Villa lässt erahnen, dass hier kreative Menschen gelebt und gearbeitet haben. Im ersten Obergeschoss befinden sich weitere größere Büros, teils noch mit den Glasscheiben zur Tonaufnahme; ein Büro mit Zugang zu einem Balkon, weitere kleinere Büros und ein großer Raum mit offenem Giebel und großer Glasfront. Außerdem befindet sich hier auch ein kleines Apartment mit Bad und Küche. Eine weitere Treppe führt auf den großzügigen Spitzboden mit weiteren Räumen, die als Stauraum dienten. Ein Grundriss ist hier nicht vorhanden. Neben diesen, bisher gewerblich genutzten, Räumlichkeiten befindet sich in einem abgetrennten Teil des Obergeschosses, mit separatem Eingang über eine seitlich gelegene Außentreppe, eine Wohnung. Diese verfügt über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Kamin und Zugang zum Balkon, über ein Bad und zwei Schlafzimmer. Ein weiterer Raum befindet sich unter dem Dach. Diese einmalige Liegenschaft verfügt über circa 18 Stellplätze, einen großzügigen Garten und einen Pool.

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Detalles de los servicios

- Zwei offene Kamine
- Drei Küchen mit Einbauküchen
- Drei WCs
- Zwei Tageslichtbäder
- Fußbodenheizung
- Klimatisierte Serverräume
- Leistungsstarke Stromversorgung
- Endenergiebedarf Strom durch ehemalige Softwareentwicklung mit Betrieb eines Datacenters
- Das komplette Haus verfügt über eine Cat6-EDV-Verkabelung
- Glasfaseranbindung
- Einliegerwohnung im Hauptgebäude integrierbar
- Ein Lagerraum
- Drei Balkone
- Garten mit Außenpool
- Circa 18 Stellplätze

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Todo sobre la ubicación

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. In Friedrichsdorf sind die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig sowie unterschiedliche Sportstätten gelegen und gut erreichbar. Die A 5 Ausfahrt Friedberg befindet sich in 5 km Entfernung. Sie erreichen mit dem Pkw Frankfurt in ca. 22 km, ca. 32 km sind es bis zum Flughafen und 8 km bis in die Bad Homburger Innenstadt. Mit der S-Bahn -Linie 5- (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2033.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 157.50 kwh/(m²*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 99.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
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.

Número de propiedad: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com