

Friedrichsdorf - Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Amplio bungalow con espacio para construir en una tranquila zona residencial

Número de propiedad: 25002084



PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

- **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: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25002084	Precio de compra	598.000 EUR
Superficie habitable	ca. 162 m <sup>2</sup>	Casa	Bungalow
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1970	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Gas</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>31.05.2033</b>	Demanda de energía final	<b>160.70 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Gas</b>	Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1970</b>

Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad

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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)



**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen

## La propiedad



**Unser ausgezeichnetes Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Una primera impresión

Tu nuevo hogar con encanto y potencial. Este bungalow de los años 70 te da la bienvenida con su sólida construcción y sus diversas posibilidades de diseño. Un amplio recibidor con armarios empotrados te lleva al salón-comedor de aproximadamente 50 metros cuadrados, con invernadero y acceso a la terraza ajardinada. Una acogedora estufa de leña crea un ambiente cálido para disfrutar con familiares y amigos. Además de cuatro habitaciones luminosas, una cocina con zona de desayuno, un baño con luz natural y un aseo de cortesía en la planta baja, el sótano ofrece otro baño y dos habitaciones versátiles, ideales para una oficina en casa, gimnasio o aficiones creativas. La sala de calderas, otros cuartos de servicio y el acceso al garaje también se encuentran aquí. En el cuidado jardín, podrás disfrutar de paz, privacidad y naturaleza. Ya sea para relajarse, jugar o entretenerse, aquí es donde se crean momentos inolvidables. Una ventaja adicional: la posibilidad de añadir una planta adicional abre un futuro potencial. Friedrichsdorf-Burgholzhausen impresiona por su ubicación tranquila y familiar, su buena infraestructura y su rápida conexión con Fráncfort. Hay tiendas, escuelas y guarderías en las inmediaciones. Esta casa es ideal para familias o parejas que valoran el espacio, la libertad y la creatividad: una casa con alma y potencial. ¡Esperamos su visita!

**Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## **Detalles de los servicios**

- **Kaminofen**
- **Wintergarten**
- **Garage**
- **angelegter Garten**
- **Kellerbar**
- **Einbauschränk Garderobe**
- **Brauchwasserspeicher für 8.000 l**

**Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## **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 Burgholzhausen finden sich neben den Geschäften des täglichen Bedarfs auch zwei Kindergärten mit Nachmittagsbetreuung sowie eine Grundschule. Über den Bahnhof von Burgholzhausen ist Friedrichsdorf in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen, wo weitere Verbindungen des ÖPNV.**

**In Friedrichsdorf sind die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig sowie unterschiedliche Sportstätten gelegen und gut erreichbar.**

**Número de propiedad: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf - Burgholzhausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Stefan Koch**

---

**Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe**

**Tel.: +49 6172 - 680 980**

**E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**