

Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Exclusiva villa Bauhaus - Vivir y trabajar con vistas al bosque de Hardtwald

Número de propiedad: 25002067



PRECIO DE COMPRA: 2.280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 529 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.424 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

- **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: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## De un vistazo

Número de propiedad	25002067	Precio de compra	2.280.000 EUR
Superficie habitable	ca. 529 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Habitaciones	11	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	5	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1974	Espacio utilizable	ca. 96 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	117.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.03.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



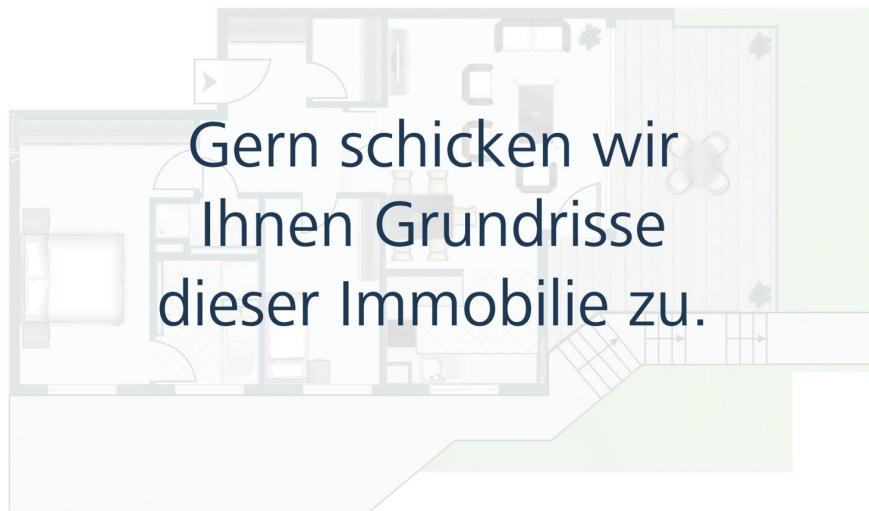
Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## La propiedad



**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



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## Una primera impresión

Una joya excepcional en una ubicación privilegiada con vistas al valle de Bottig, ¡soleada y con vistas al bosque de Hardt! Exquisitos materiales naturales y tecnología de construcción moderna se combinan en esta impresionante villa de estilo Bauhaus, cuya arquitectura transmite ligereza y un efecto flotante, creando una simbiosis inigualable. El resultado: una casa de lujo donde uno se siente realmente a gusto, equipada con todos los detalles imaginables que convierten la vida en ella en una experiencia. Con varios accesos y zonas divisibles, esta casa es ideal para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Alternativamente, varias generaciones pueden encontrar aquí una amplia privacidad. Los usos potenciales de esta amplia y moderna villa son, por lo tanto, increíblemente diversos. Amplios frentes de cristal, granito y acero inoxidable son los elementos clave que se integran con estilo en toda la casa, creando una atmósfera única que recuerda a una estancia en un hotel de lujo. Al entrar en la propiedad, se percibe de inmediato la perfecta interacción entre las diferentes áreas: la entrada completamente privada, los diversos accesos a las distintas salas de estar, el terreno tipo parque con varias terrazas y hermosas vistas a la reserva natural de Bottigtal, y, por supuesto, un interior muy espacioso con diversas posibilidades de uso. El acogedor salón con chimenea frente al salón-comedor de planta abierta, y las versátiles opciones de asientos en las diversas terrazas, impresionan por sus generosas proporciones, mientras que los ventanales de suelo a techo con vistas al jardín crean una transición visual fluida entre los espacios interiores y exteriores. La moderna cocina de diseño, con cámara frigorífica contigua y comedor independiente, satisface todas las necesidades, incluso para chefs profesionales, a la vez que ofrece un ambiente acogedor para reuniones sociales con familiares y amigos. Los suelos de granito de alta calidad, que no solo se encuentran en las salas de estar, rezuman una elegancia atemporal y están impecablemente elaborados. Otras zonas en la planta del jardín ofrecen diversos usos, incluyendo una piscina cubierta parcialmente cubierta y un jacuzzi, que podrían reactivarse con un poco de esfuerzo. En esta planta también se encuentran un espacioso despacho o habitación de invitados con baño en suite, así como los cuartos de servicio. Otro punto destacado de esta planta es la acogedora zona de bienestar con sauna y ducha de efecto lluvia a ras de suelo. Dos escaleras independientes conducen a la primera planta, donde, distribuidos en dos alas, además de la zona de galería, se encuentran varios dormitorios, despachos, habitaciones de invitados y gimnasios con varios baños. Uno de los baños incluye otra sauna con ducha de efecto lluvia a ras de suelo. Esto subraya aún más el uso versátil de la casa, por ejemplo, como vivienda para dos familias (las zonas de estar individuales ya están legalmente divididas mediante una declaración de división). Los altos setos y muros que rodean la propiedad garantizan una amplia privacidad y centran las vistas en la reserva natural que se encuentra justo enfrente, ofreciendo un magnífico panorama del valle de Bottig. El espacioso garaje doble con plazas de aparcamiento adyacentes proporciona acceso

directo y seco a la casa. Esta casa es casi indescriptible; ¿cuándo le gustaría descubrirla?

**Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

## **Detalles de los servicios**

**Luxuriöse und gehobene Gesamtausstattung:**

- Offene Design-Küche mit Gaggenau-Geräten und mit angrenzendem Abstell-/Kühlraum
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Granitstein- und Fliesenböden
- Rollläden bzw. Jalousien
- Einbauschränke und Einbauten
- 5 Bäder
- 3 separate WCs
- 2 Saunen mit jeweils separaten Duschen
- Wellnessbereich mit wiederherstellbarem Schwimmbad und Whirlpool
- Hauswirtschafts- und Abstellräume sowie Kellerräume
- 2 großflächige Terrassen
- Markise
- liebevoll angelegter und eingewachsener Südwest-Garten mit Freisitz und Gartenhütte
- Gartenanlage mit Bachlauf und Teichanlage (stillgelegt)
- Doppelgarage, Carport und weitere Stellplätze
- vielseitige Nutzbarkeit (Teilungserklärung für das Haus ist vorhanden)

**Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

## **Todo sobre la ubicación**

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Bottigtal aus. Es bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten bei gleichzeitiger Nähe zu den Innenstädten Friedrichsdorf und Bad Homburg. Das Naturgebiet entlang des Seulbachs wie auch der nahegelegene Hardtwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Der beliebte Kletterwald im Hardtwald wird Sportler auf Anhieb begeistern.

Unter anderem sind auch die S-Bahn-Station Seulberg sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen.

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 Fahrtzeit. 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 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- (Stationen in Friedrichsdorf und im Stadtteil Seulberg) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

**Número de propiedad: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

## **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)**