Friedrichsdorf

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Barrierefreies Wohnen mit Sonnenbalkon in gepflegter Wohnanlage

Número de propiedad: 25002062

PRECIO DE COMPRA: 234.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 73,09 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 25002062 - 61381 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: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25002062
Superficie habitable	ca. 73,09 m²
Piso	4
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	234.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 5 m²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	01.03.2028
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	101.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

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

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

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

VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Bad Homburg
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

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: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

Una primera impresión

Diese ansprechende Etagenwohnung befindet sich in einem 1970 erbauten Mehrfamilienhaus und bietet eine komfortable sowie gut durchdachte Wohnumgebung. Die gepflegte Anlage ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und moderne Annehmlichkeiten legen.
Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche und verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die sich optimal für eine individuelle Gestaltung eignen. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine geräumige Diele, die genügend Platz für eine Garderobe bietet und einen repräsentativen Empfangsbereich darstellt. Von hier aus gelangen Sie direkt in alle weiteren Räume der Wohnung.
Besonders hervorzuheben ist der große Sonnenbalkon, der einen hervorragenden Blick auf die Umgebung gewährt. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und die Aussicht genießen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe sowie Pflanzen.
Die moderne und barrierefreie Ausstattung der Wohnung wird durch den vorhandenen Aufzug ergänzt, der einen komfortablen Zugang zu allen Etagen gewährleistet. Zudem wird Ihr Fahrzeug durch den optional zusätzlich zu erwerbenden Tiefgaragenstellplatz (15.000€) mit Einzelgaragentor sicher untergebracht, was in städtischen Gebieten einen besonderen Vorteil darstellt. Die Anlage wurde in den vergangenen Jahren gut instand gehalten, sodass die Immobilie in einem ansprechenden Zustand bleibt.
Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und eventuell auch einen kleinen Essbereich. Alle Räume sind hell und einladend gestaltet, was zu einer freundlichen Wohnatmosphäre beiträgt. Die gute Raumaufteilung ermöglicht es, verschiedene Wohnkonzepte umzusetzen, sei es für Singles, Paare oder eine kleine Familie.
Die Lage der Wohnung verbindet urbanes Leben mit der nötigen Ruhe für entspannte Stunden zu Hause. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der unmittelbaren Nähe vorhanden, wodurch Sie auf ein Auto weitgehend verzichten können. Diese Vorzüge machen das Objekt besonders attraktiv für alle, die Wert auf eine gut entwickelte Infrastruktur legen.
Die solide Bauweise aus dem Jahr 1970 sorgt für ein angenehmes Wohnklima, während die regelmäßige Pflege der gesamten Wohnanlage zu einem besonders gepflegten Erscheinungsbild beiträgt. Diese Immobilie bietet sowohl Komfort als auch Funktionalität und könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

Detalles de los servicios

- Aufzug
- Laminat-Boden
- großer Balkon
- TG-Stellplatz optional zusätzlich für 15.000€
- Kellerabteil

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

Todo sobre la ubicación

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 (Fahrtzeit 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 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.

Número de propiedad: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com