

Friedrichsdorf

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Proyecto de villa urbana en una ubicación soleada en la ladera de Dillingen

Número de propiedad: 25002071a



**PRECIO DE COMPRA: 1.345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 655 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25002071a - 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25002071a
Superficie habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2

Precio de compra	1.345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten anteiligen Grundstücks-Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Datos energéticos

Fuente de energía

Bomba de calor aire-agua

Certificado energético

Legally not required

Número de propiedad: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número de propiedad: 25002071a - 61381 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](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

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

Número de propiedad: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Una primera impresión

Esta moderna casa unifamiliar, proyectada, ofrece más de 170 m<sup>2</sup> de espacio habitable con una distribución óptima y numerosas características que garantizan una vida confortable. La casa se construye en una parcela de 655 m<sup>2</sup> y está orientada al suroeste. Impresiona por su cuidada arquitectura: con un total de 5 estancias, incluyendo 4 amplios dormitorios, ofrece amplio espacio para adaptarse a las preferencias individuales. El amplio salón-comedor es el corazón de la propiedad. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor, realizado por un moderno triple acristalamiento que garantiza un excelente aislamiento térmico y acústico. La cocina americana se conecta directamente con el salón, lo que permite un acceso rápido y sencillo a las tareas diarias y a las reuniones con familiares e invitados. Un lavadero proporciona organización y espacio de almacenamiento adicional. La planta baja también incluye un aseo de invitados, mientras que la planta superior cuenta con un baño de alta calidad con bañera y ducha; ambos baños disfrutan de luz natural. Además de los tres dormitorios de la planta superior, la planta baja ofrece otra habitación que puede utilizarse como despacho o habitación de invitados. La casa cuenta con tecnología de construcción de vanguardia: una moderna bomba de calor proporciona calefacción y agua caliente de forma eficiente. La calefacción por suelo radiante y el sistema de ventilación garantizan un clima interior confortable durante todo el año. Se puede añadir un sótano, un garaje o una cochera como opción. El diseño es personalizable y el precio aquí indicado corresponde a una vivienda llave en mano en su estado actual. La comisión del agente inmobiliario se calcula únicamente sobre el valor del terreno de 750.000 €, independientemente del contrato de construcción. Recomendamos programar una consulta después de visitar la parcela sin urbanizar para hablar sobre sus necesidades específicas.

Número de propiedad: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Detalles de los servicios

- 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Tageslichtbadezimmer
- Hochwertige Bodenbeläge und Wandausstattungen
- Hochwertige Badausstattung

Details: siehe in der Ausstattungsliste, die wir Ihnen gerne bei Interesse zur Verfügung stellen.

### Ausstattung und Details:

- inkl. Erdarbeiten (Bodenaushub inkl. seitlichem Lagern des Mutterbodens, Abfuhr wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet)
- inkl. Bodenplatte (WU-Beton)
- Massivbauweise (Ziegel- oder Liaporbauweise) inkl. Stahlbetondecke
- inkl. Stahltreppe vom Erd- zum Obergeschoss (zuzüglich Belag und Geländer, nach individueller Bemusterung)
- inkl. besonders hochwertigen Fenstern mit 3-fach Verglasung aus deutscher Markenproduktion
- inkl. elektrischen Rollläden
- inkl. Elektroarbeiten
- inkl. hochmoderner Luft-Wasser Wärmepumpe
- inkl. Fußbodenheizung
- inkl. Lüftungskonzept (unauffällig im Fensterflügel integriert und ohne Wartungsaufwand
- gegen Aufpreis auch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wählbar)
- inkl. Bodenfliesen (Diele, Wc, Bad, Küche) und Wandfliesen (Wc, Bad)
- inkl. Malerarbeiten und weiteren Bodenbelägen (Designer-Vinyl, oder, gegen Aufpreis, wahlweise Parkett)
- inkl. hochwertige Badausstattung z.B. Ideal Standard
- inkl. Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
- Hausbau gemäß Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
- Garage oder Carport optional
- zzgl. Vermessung und Bodenuntersuchung

Número de propiedad: 25002071a - 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Otros datos

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25002071a - 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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