

Friedrichsdorf - Köppern

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Viel Platz zum Leben – 4 Zimmer Wohnung mit Terrasse und eigenem Garten

Número de propiedad: 26002007a



PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

- **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: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

De un vistazo

Número de propiedad	26002007a
Superficie habitable	ca. 116 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 6 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	22.02.2028	Consumo de energía final	145.76 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



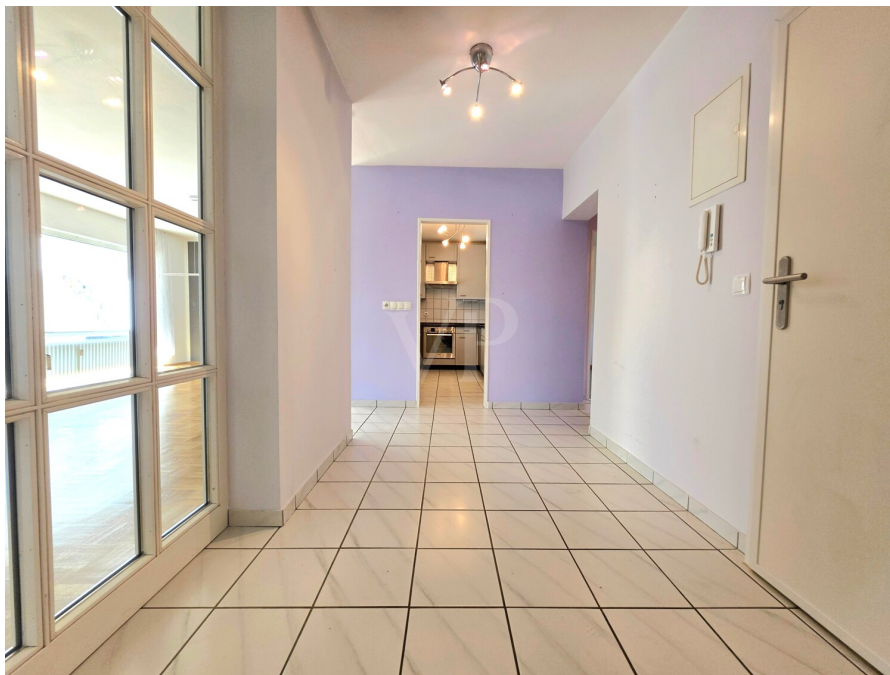
Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

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: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

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



**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: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

La propiedad



Capital
MAGAZIN
TOP-FAKTOR FÜR ERFOLG
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24
seit 2016

CREATIVUS
Deutschlands
begehrteste
Makler
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

Una primera impresión

Diese familiengeeignete 4 Zimmer Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 116 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ist ideal für Käufer, die Wert auf eine ruhige Wohnlage legen. Sie befindet sich in einer gepflegten Mehrfamilienhausanlage aus dem Jahr 1975 in massiver Bauweise. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem entsprechend zeitgemäßen Zustand.

Die insgesamt vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei Schlafzimmer schaffen ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung und lädt zu geselligen Stunden ein.

Besonders hervorzuheben ist die Küche, die durch eine Wandöffnung offen mit dem Essbereich verbunden ist.

Das modern gestaltete Badezimmer wurde im Zuge einer umfassenden Renovierung im Jahre 2015 erneuert.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse und die alleinige Gartennutzung - ein seltenes Privileg bei einer Etagenwohnung.

Die Ausstattung ist solide und funktional. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima, abgeschliffene Parkett- und Laminatböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Rollläden – teilweise elektrisch betrieben – ermöglichen eine komfortable Licht- und Sichtregulierung. Eine Markise bietet zusätzlichen Sonnenschutz im Außenbereich.

Auch technisch wurde die Wohnung laufend aufgewertet: Ein Stromanschluss in der Garage erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Die Modernisierungsmaßnahmen wurden kontinuierlich und mit Blick auf Alltagstauglichkeit sowie Werterhalt umgesetzt. Die Ausstattungsqualität ist als normal bis gehoben einzuordnen – passend für unterschiedlichste Ansprüche.

Die ruhige Lage innerhalb der gepflegten Wohnanlage verbindet Erholung und Alltag auf angenehme Weise. Regelmäßige Instandhaltungen tragen zusätzlich zu einem positiven Wohngefühl bei.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können.

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

Detalles de los servicios

- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2004**
- **Parkett- und Laminatboden abgeschliffen**
- **Rolläden (teilweise elektrisch)**
- **Stromanschluss Garage 2003**
- **Markise 2004**
- **Einbauküche mit Einbauten 2010 / 2015**
- **Erneuerung Terrasse 2013**
- **Neue Heizungsventile 2013**
- **Renovierung Bäder, Wände, Leitungen 2014/2015**
- **Neue Innentüren 2015**
- **Insektenschutz 2016**

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

Todo sobre la ubicación

Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt am Main (Fahrzeit ca. 30 Minuten mit dem Auto) direkt am Osthang des Taunus und hat ca. 25.000 Einwohner. Nach Bad Homburg vor der Höhe 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.

Der Stadtteil Köppern bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschule sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

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

Die A 5 Ausfahrt Friedberg ist in wenigen Minuten zu erreichen. 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 S5 – (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie das Frankfurter Zentrum in 20 Minuten.

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

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.

Número de propiedad: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

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