

Friedrichsdorf

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Kapitalanlage in Dillingen

*Número de propiedad: 26002004*



**PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 242,78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26002004 - 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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26002004	Precio de compra	895.000 EUR
Superficie habitable	ca. 242,78 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	5	Espacio utilizable	ca. 108 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1964	Características	WC para invitados, Piscina, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

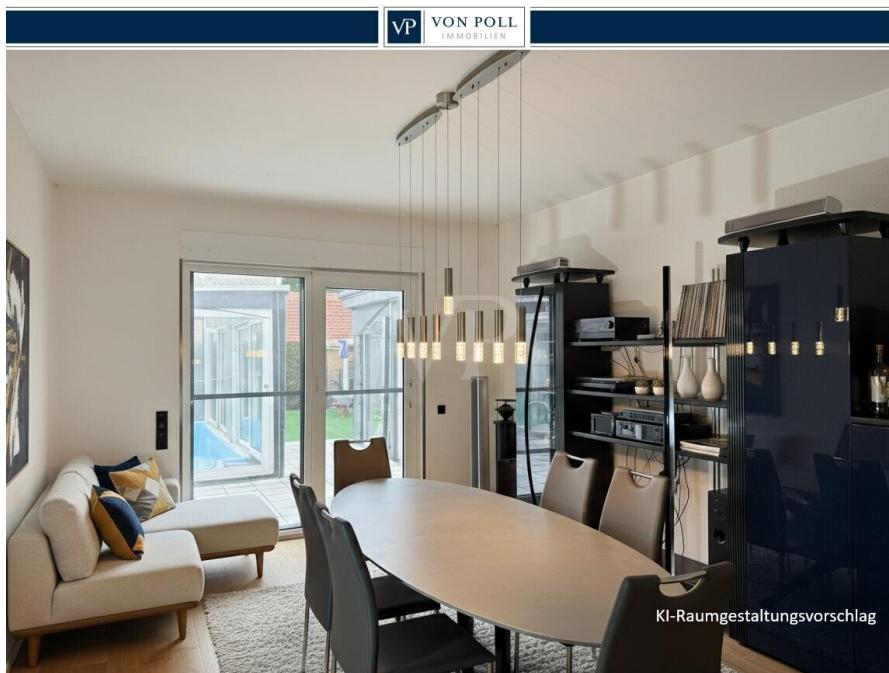
Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.11.2029	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1928

Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad

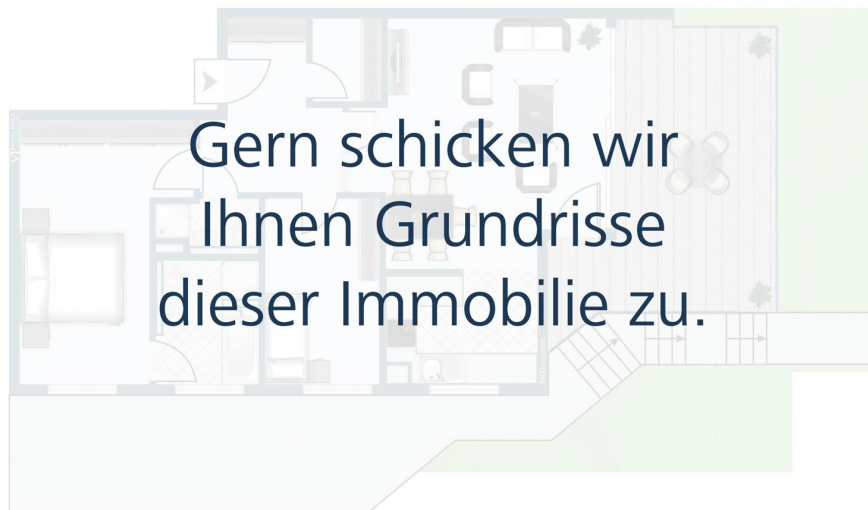


Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

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)

Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

## 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



## 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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## Una primera impresión

Dieses vollständig renovierte Anwesen präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 451 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup> und insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, bietet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder das Zusammenleben unter einem Dach mit hervorragender Privatsphäre.

In den Jahren 2019/2020 erfolgte eine umfassende Kernsanierung des Hauses. Hierbei wurden im Obergeschoß drei separate Wohneinheiten erschaffen die derzeit alle vermietet sind.

Die moderne Zentralheizung wurde bereits im Jahr 2017 erneuert. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für eine ausgezeichnete Energieeffizienz und erhöhten Schallschutz. Die Ausstattung der Immobilie entspricht heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort – dies zeigt sich in den hochwertigen Feinputzwänden sowie den modernen Fliesen im gesamten Haus. Zu den besonderen Details zählen Glasschiebetüren, die den Innenraum mit Licht durchfluten und eine offene Raumwirkung schaffen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Fußbodenheizung, die an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt. Ein Kamin schafft zusätzlich eine angenehme Atmosphäre. Von der großen Terrasse aus genießen Sie direkten Zugang zum beheizbaren Pool, der über eine Überdachung und moderne Technik verfügt – so ist Badevergnügen nahezu das ganze Jahr über möglich.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Videotürsprechanlage, was einen hohen Standard in puncto Sicherheit und Komfort gewährleistet. Für angenehmen Wohnkomfort sorgen außerdem die verbauten Einbauküchen, die sowohl funktional

als auch stilvoll gestaltet sind und direkt genutzt werden können.

Für Fahrzeuge stehen zwei Einzelgaragen mit elektrischen Toren zur Verfügung.

Darüber hinaus finden Sie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste gegeben sind.

Die Energieeffizienz des Hauses spiegelt sich in der Energieklasse C mit einem Verbrauch von lediglich 85 kWh/m<sup>2</sup>\*a wider. Dies unterstreicht die nachhaltige und zukunftsorientierte Ausrichtung der Immobilie.

Wohnfläche im Erdgeschoss: 127,23 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss 115,57 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss sowie ein Kellerappartement (keine Wohnfläche nach WoFIV) sind für 1.920 EUR monatlich vermietet. Das Haus eignet sich auch zur Nutzung als Einfamilienhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

**Número de propiedad: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## Detalles de los servicios

- komplette Kernsanierung 2019/2020
- moderner Heizungs- & Elektrostandard
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Videotürsprechanlagen in allen Wohnungen
- hochwertige Feinputzwände, moderne Fliesen
- Glasschiebetüren
- beheizbarer Pool mit Überdachung + Technik
- EG mit Fußbodenheizung, Kamin und großer Terrasse
- 2 Einzelgaragen (elektrische Tore) + Stellplätze
- Einbauküchen
- Energieklasse C (85 kWh/m<sup>2</sup>\*a)

**Número de propiedad: 26002004 - 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 (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.

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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf**

## Otros datos

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 26002004 - 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)