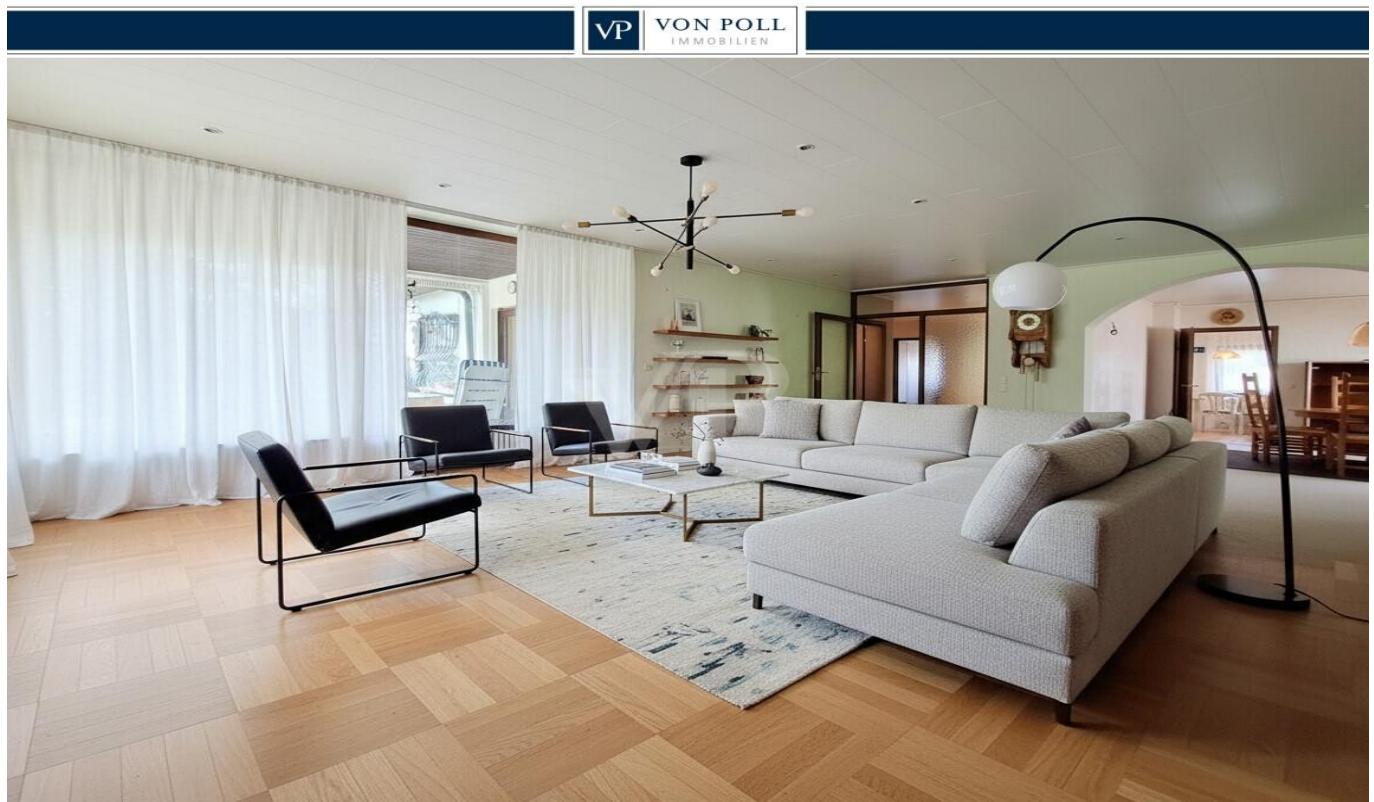


Friedrichsdorf – Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF : Spacieux bungalow avec potentiel d'aménagement dans un quartier résidentiel calme

**CODE DU BIEN: 25002084**



**PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 618 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002084	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 162 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	Toit en pavillon	Modernisation / Rénovation	2021
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 140 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1970		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	31.05.2033	Consommation d'énergie	160.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1970

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



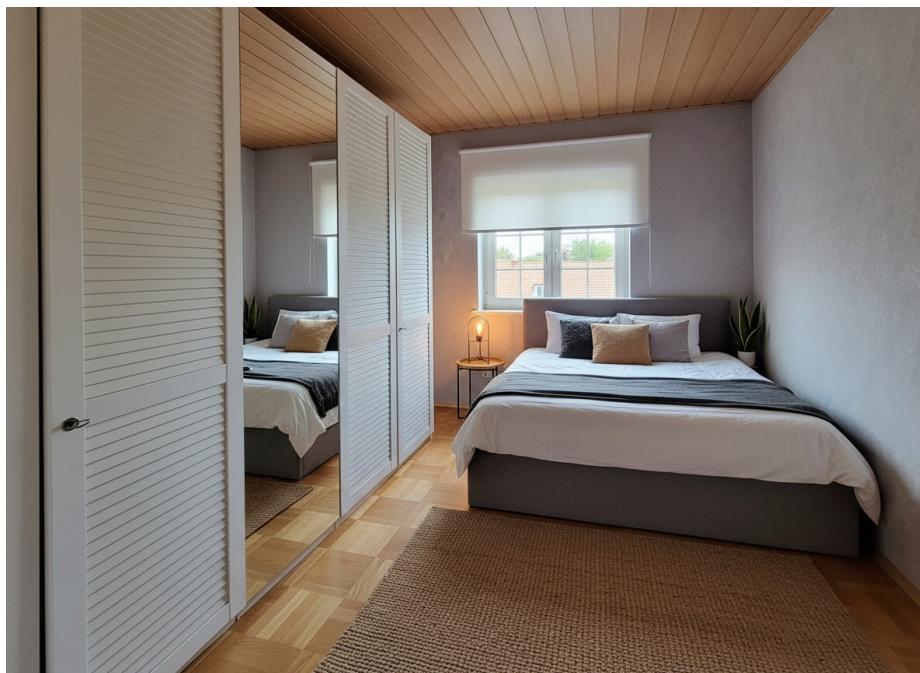
CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



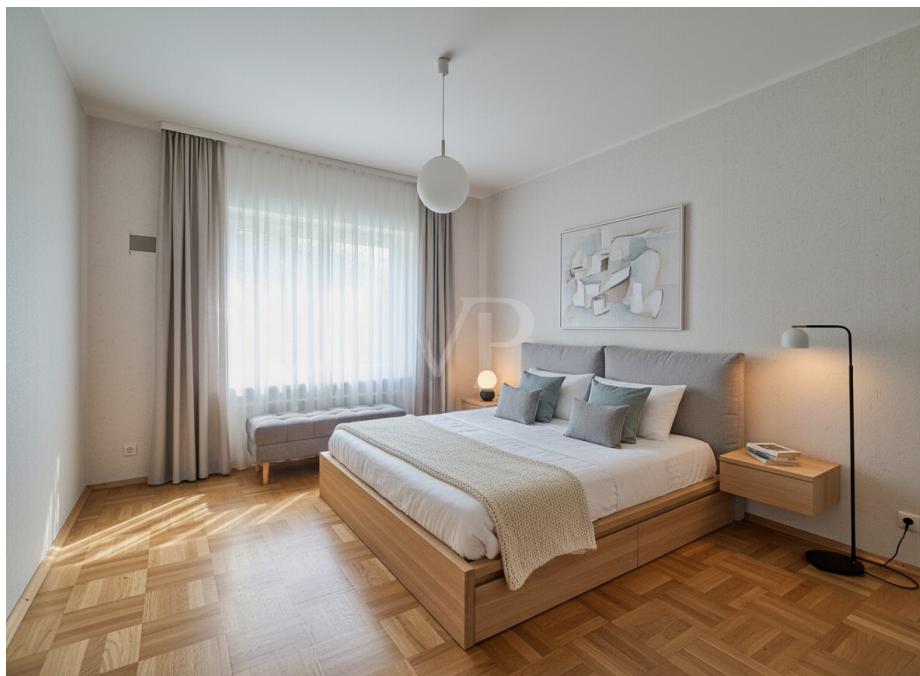
**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Une première impression

Votre nouvelle maison pleine de charme et de potentiel. Ce bungalow des années 1970 vous accueille avec sa construction solide et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Un hall d'entrée spacieux avec placards intégrés mène à un séjour/salle à manger d'environ 50 m<sup>2</sup> avec véranda et accès à la terrasse du jardin. Un poêle à bois chaleureux crée une ambiance conviviale idéale pour partager des moments en famille ou entre amis. Outre quatre pièces lumineuses, une cuisine avec coin repas, une salle de bains avec lumière naturelle et des toilettes invités au rez-de-chaussée, le sous-sol offre une salle de bains supplémentaire et deux pièces polyvalentes – parfaites pour un bureau, une salle de sport ou un atelier créatif. La chaufferie, des pièces de service supplémentaires et l'accès au garage se trouvent également à ce niveau. Dans le jardin paysager, vous profiterez du calme, de l'intimité et de la nature. Que ce soit pour se détendre, jouer ou recevoir, c'est ici que se créent des souvenirs précieux. Un atout supplémentaire : la possibilité d'ajouter un étage ouvre de nouvelles perspectives. Friedrichsdorf-Burgholzhausen séduit par son cadre paisible et familial, ses infrastructures de qualité et sa proximité avec Francfort. Commerces, écoles et crèches se trouvent à proximité immédiate. Cette maison est idéale pour les familles ou les couples qui apprécient l'espace, la liberté et la possibilité de laisser libre cours à leur créativité : une maison pleine de charme et de potentiel. Nous serons ravis de vous la faire visiter !

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Détails des commodités

- Kaminofen
- Wintergarten
- Garage
- angelegter Garten
- Kellerbar
- Einbauschrank Garderobe
- Brauchwasserspeicher für 8.000 l

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

In Burgholzhausen finden sich neben den Geschäften des täglichen Bedarfs auch zwei Kindergärten mit Nachmittagsbetreuung sowie eine Grundschule. Über den Bahnhof von Burgholzhausen ist Friedrichsdorf in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen, wo weitere Verbindungen des ÖPNV.

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

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.5.2033.

Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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