

Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - FRIEDRICHSDORF : Villa Bauhaus exclusive - Vivre et travailler avec vue sur la forêt de Hardtwald

CODE DU BIEN: 25002067



PRIX D'ACHAT: 2.280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 529 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.424 m²

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

- 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: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002067
Surface habitable	ca. 529 m²
Pièces	11
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1974
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	2.280.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 96 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	07.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	117.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

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

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Une première impression

Un joyau rare, idéalement situé avec vue imprenable sur la vallée de Bottig et la forêt de Hardt ! Cette impressionnante villa de style Bauhaus allie matériaux naturels d'exception et techniques de construction modernes. Son architecture, empreinte de légèreté et d'impression de flottement, crée une symbiose unique. Le résultat : une demeure luxueuse où règne un confort absolu, dotée de tout le raffinement nécessaire pour faire de chaque instant une expérience unique. Grâce à ses multiples accès et ses espaces modulables, cette maison est idéale pour combiner vie personnelle et professionnelle. Plusieurs générations peuvent également y trouver l'intimité de chacune. Les possibilités d'aménagement de cette vaste villa moderne sont donc incroyablement variées. De larges baies vitrées, du granit et de l'acier inoxydable sont les éléments clés qui s'intègrent avec élégance dans toute la maison, créant une atmosphère unique digne d'un hôtel de luxe. En entrant dans la propriété, on remarque immédiatement l'harmonie parfaite entre les différents espaces : l'entrée entièrement privée, les multiples accès aux espaces de vie, le parc arboré avec ses terrasses offrant une vue imprenable sur la réserve naturelle de Bottigtal, et bien sûr, un intérieur très spacieux aux multiples possibilités d'aménagement. Le salon cosy avec cheminée, face à l'espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger, et les différentes terrasses aménagées avec goût, impressionnent par leurs proportions généreuses. Les baies vitrées donnant sur le jardin créent une transition visuelle fluide entre l'intérieur et l'extérieur. La cuisine design moderne, avec sa chambre froide attenante et son coin repas séparé, répond à toutes les exigences, même des chefs les plus exigeants, tout en offrant un cadre convivial pour les réunions de famille et entre amis. Les sols en granit de haute qualité, présents également dans les pièces à vivre, dégagent une élégance intemporelle et sont d'une finition impeccable. Au niveau du jardin, des espaces supplémentaires offrent diverses possibilités, notamment une piscine intérieure partiellement couverte et un jacuzzi, qui pourraient être remis en service moyennant quelques travaux. Un bureau spacieux ou une chambre d'amis avec salle de bains privative, ainsi que les pièces utilitaires, se trouvent également à ce niveau. Autre atout de cet étage : un espace bien-être accueillant avec sauna et douche à l'italienne. Deux escaliers distincts mènent au premier étage où, répartis sur deux ailes, outre la galerie, se trouvent diverses chambres, bureaux, chambres d'amis et salles de sport avec plusieurs salles de bains. L'une de ces salles de bains comprend un sauna avec douche à l'italienne. Ceci souligne encore davantage la polyvalence de la maison, qui peut par exemple être aménagée en maison bi-familiale (les espaces de vie individuels sont déjà légalement séparés par un acte de division). De hautes haies et des murs entourent la propriété, garantissant une grande intimité et concentrant la vue sur la réserve naturelle située juste en face, offrant un

panorama magnifique sur la vallée de Bottig. Le spacieux garage double avec ses places de parking attenantes permet un accès direct et sec à la maison. Cette maison est presque indescriptible ; quand aimeriez-vous la découvrir ?

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Détails des commodités

Luxuriöse und gehobene Gesamtausstattung:

- Offene Design-Küche mit Gaggenau-Geräten und mit angrenzendem Abstell-/Kühlraum
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Granitstein- und Fliesenböden
- Rollläden bzw. Jalousien
- Einbauschränke und Einbauten
- 5 Bäder
- 3 separate WCs
- 2 Saunen mit jeweils separaten Duschen
- Wellnessbereich mit wiederherstellbarem Schwimmbad und Whirlpool
- Hauswirtschafts- und Abstellräume sowie Kellerräume
- 2 großflächige Terrassen
- Markise
- liebevoll angelegter und eingewachsener Südwest-Garten mit Freisitz und Gartenhütte
- Gartenanlage mit Bachlauf und Teichanlage (stillgelegt)
- Doppelgarage, Carport und weitere Stellplätze
- vielseitige Nutzbarkeit (Teilungserklärung für das Haus ist vorhanden)

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Tout sur l'emplacement

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Bottigtal aus. Es bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten bei gleichzeitiger Nähe zu den Innenstädten Friedrichsdorf und Bad Homburg. Das Naturgebiet entlang des Seulbachs wie auch der nahegelegene Hardtwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Der beliebte Kletterwald im Hardtwald wird Sportler auf Anhieb begeistern.

Unter anderem sind auch die S-Bahn-Station Seulberg sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen.

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 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- (Stationen in Friedrichsdorf und im Stadtteil Seulberg) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

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

www.von-poll.com