

Friedrichsdorf – Dillingen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Freistehendes Familienhaus mit Garten und Garage am Sonnenhang Dillingen

CODE DU BIEN: 25002035



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

PRIX D'ACHAT: 765.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 427 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

- 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: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25002035                      |
| Surface habitable      | ca. 143 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5.5                           |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1984                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 765.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 76 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 249.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1984                      |

CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



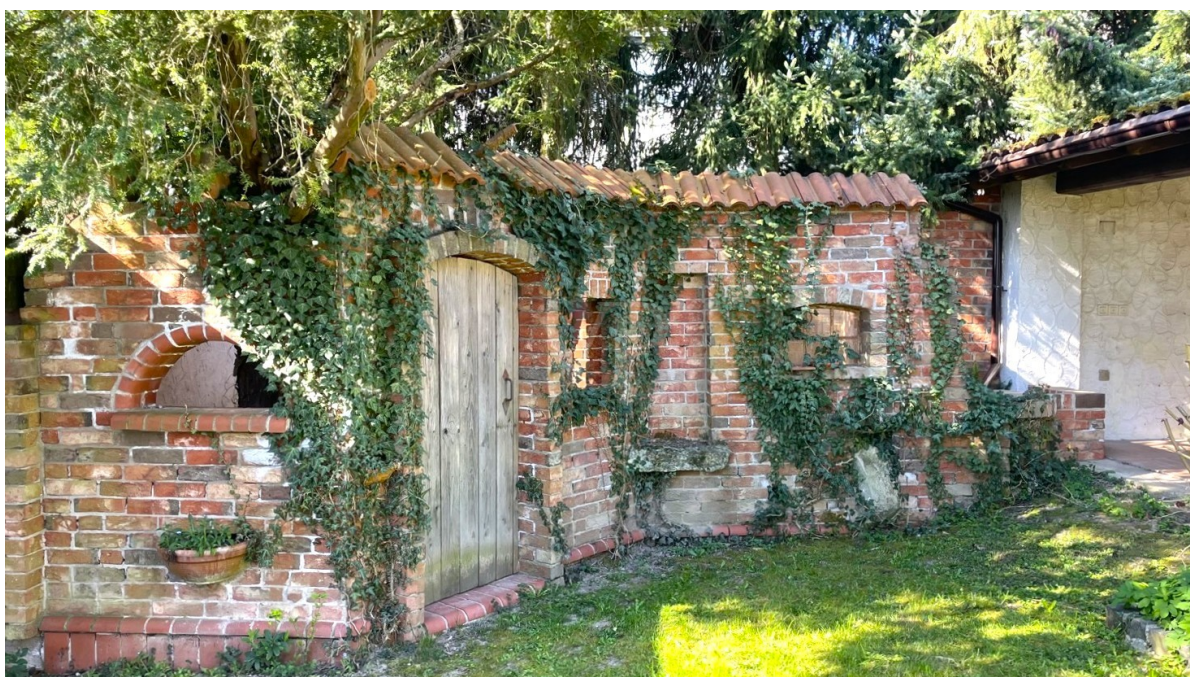
CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propriété

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## 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: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Une première impression

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Friedrichsdorf-Dillingen erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit Garage. Die solide Bausubstanz und die erstklassige Lage schaffen ideale Voraussetzungen für ein glückliches Familienleben. Dank der Nähe zu Kindergärten, Schulen und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Bus- und S-Bahn-Anbindung genießen Sie hier eine optimale Verkehrsanbindung. Spiel- und Sportmöglichkeiten in naturnaher Umgebung runden das Angebot ideal ab. Mit seinem flexiblen Raumkonzept, dem großzügigen Grundstück und der ruhigen Anliegerstraße ist dieses Haus wie geschaffen für Familien, die Natur, Individualität und großzügiges Wohnen schätzen. Der überwiegende Teil des Hauses wurde 1984 in Massivbauweise aus Poroton-Steinen neu errichtet und erweitert. Die in kleinen Teilen noch vorhandene ältere Bausubstanz wurde baulich überarbeitet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen, gepflasterten Terrasse - der ideale Ort für gemeinsame Mahlzeiten und Mittelpunkt des Familienlebens. Der gegenüberliegende Grillpavillon mit Kamin bietet weitere gemütliche Sitzgelegenheiten - auch bei kühleren Temperaturen. Insgesamt vermitteln die vielen hellen Aufenthaltsbereiche innen und außen eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Das an den Wohnraum angrenzende Zimmer wurde bisher als Arbeits-/Gästezimmer genutzt, hier könnte aber auch die Küche untergebracht werden, so dass eine direkte Verbindung zum großen Wohn- und Essbereich entsteht. Eine einladende Diele mit der geschwungenen Massivholztreppe und ein Tageslicht-Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und eine offene Galerie - ideal als TV- oder Spielzimmer nutzbar - sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zum überdachten Balkon. Diese Etage bietet viel Platz und Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Der großzügige Garten mit altem Baumbestand lädt zu entspannten Nachmittagen im Grünen oder geselligen Gartenfesten mit Freunden und Familie ein. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum einen stimmungsvollen Weinkeller sowie reichlich Platz für alles, was im Alltag verstaut werden muss. Eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Dieses Haus ist ideal für Familien mit bis zu vier Kindern oder Paare mit entsprechendem Platzbedarf, die ein großzügiges, harmonisches und vielseitiges Zuhause suchen.

CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Détails des commodités

- Holzfenster doppelverglast
- teilweise elektrische Rollläden
- Fliesenböden teilweise in Holzoptik
- überdachter Balkon
- schön angelegter Garten mit gepflasterter Terrassenfläche
- überdachter Grillsitz
- Garage mit Ausgang zum Garten
- sparsame Gasbrennwertheizung
- Glasfaseranschluss im Keller vorhanden

**CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 249.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Contact

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

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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