

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Moderne, gepflegte Wohnung in Friedrichsdorf- Burgholzhausen mit Aufzug

CODE DU BIEN: 25002072



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25002072 - 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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002072
Surface habitable	ca. 60 m ²
Etage	5
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1973

Prix d'achat	220.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	129.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002072 - 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

VP 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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La propriété



Capital
Auszeichnung
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★

Gold Partner
Scout24

**DEUTSCHLANDS
BESTES
ARBEITGEBER**
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA

Auszeichnung
Stefan Koch

**VON POLL
IMMOBILIEN**

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Une première impression

Willkommen in dieser charmanten Eigentumswohnung in Friedrichsdorf-Burgholzhausen! Die gepflegte Wohnung befindet sich im 5. Stock eines gepflegten Gebäudes mit Aufzug und bietet auf ca. 60 m² ein komfortables und durchdachtes Raumkonzept. Besonders zu erwähnen ist hier auch der Skyline-Blick auf Frankfurt.

Der offene Wohn-Essbereich mit Einbauküche ist hell und großzügig geschnitten und lädt zum Wohlfühlen und Verweilen ein. Die gut erhaltene Einbauküche ist bereits integriert und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Das innen liegende Badezimmer wurde zeitgemäß gestaltet und verfügt über eine komfortable Badewanne. Im geräumigen, hellen Schlafzimmer finden Sie Platz für Ruhe und Erholung. Dafür bietet sich ebenso die Kombination von Wintergarten und Balkon in einem an. Der ursprüngliche Balkon wurde zu einem stilvollen Wintergarten umgebaut, von dem aus Sie einen tollen Blick über den Vordertaunus genießen können und das auch bei Regen.

Die Innenstadt von Friedrichsdorf ist nur 2,5 km entfernt, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten bequem erreichbar sind. Für Spaziergänge und Erholung lädt das nahegelegene Wäldchen und natürlich der Taunus insgesamt ein. Perfekt für Singles, Paare und Kapitalanleger: Die Immobilie eignet sich ideal als Einsteigerwohnung, für die eigene Nutzung oder als attraktive Vermietungs- und Kapitalanlage

Diese Wohnung verbindet modernen Komfort mit einer attraktiven Lage und ist somit eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Immobilie in einer begehrten Lage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Détails des commodités

- offener Wohn-Essbereich mit Einbauküche
- großes, helles Schlafzimmer
- kleine Abstellkammer
- innenliegendes Wannenbad
- verglaster Balkon/Wintergarten
- separater Keller
- gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradkeller

CODE DU BIEN: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

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 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. 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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
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 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.

CODE DU BIEN: 25002072 - 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

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

www.von-poll.com