

Friedrichsdorf – Dillingen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF : Maison jumelée moderne et spacieuse en bordure de champ à Dillinger Hang

CODE DU BIEN: 25002088



PRIX D'ACHAT: 970.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 320 m²

CODE DU BIEN: 25002088 - 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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002088
Surface habitable	ca. 194 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	970.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

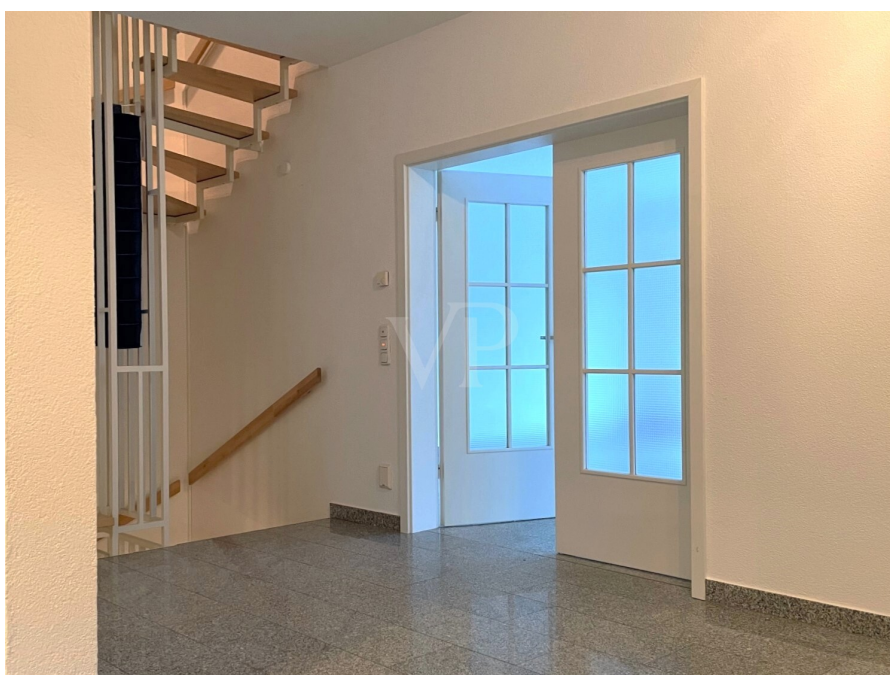
CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	34.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25002088 - 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

CODE DU BIEN: 25002088 - 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



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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La propriété



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Une première impression

Cette grande maison mitoyenne, en excellent état, bénéficie d'un emplacement paisible et ensoleillé, à flanc de colline sur le Dillinger Hang. Idéale pour les familles en quête d'espace, elle offre de nombreuses possibilités de randonnée et d'activités sportives. Champs et forêt s'étendent dès le pas de la porte, et un court de tennis se trouve à proximité immédiate. Les propriétaires d'animaux de compagnie apprécieront également le vaste espace qui leur permettra de se dégourdir les pattes. Le centre de Friedrichsdorf est facilement accessible, et toutes les commodités, y compris le S-Bahn (train de banlieue), sont accessibles à pied. Un garage et un abri voiture permettent de ranger vélos et véhicules. La maison dispose de deux terrasses et d'un jardin, offrant ainsi la possibilité de trouver un coin agréable en fonction du soleil et de vos envies. Un large store procure une agréable ombre durant l'été. En hiver, le sauna et la salle de bain du rez-de-chaussée vous invitent à la détente. Les pièces spacieuses sont équipées d'un chauffage au sol confortable, et un poêle en stéatite contribue à l'atmosphère chaleureuse de la maison. Avec sept pièces au total et un grand sous-sol, cette maison offre suffisamment d'espace pour toute la famille et ses affaires. Un véritable havre de paix pour ceux qui recherchent de l'espace et la tranquillité.

CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Détails des commodités

- Fußbodenheizung
- Specksteinofen
- Solarthermie unterstützt die Wärmepumpe
- Tresor, fest eingebaut im Keller
- Glasfaser-Anschluss
- Starkstrom-Anschluss im Keller
- Granitfußboden unten, ansonsten Parkett
- 2 Terrassen
- 2 Balkone
- Garten
- voll ausgestattete Einbauküche
- Garage 7,0 x 3 m
- Carport auf Pachtgrund
- Terrassentüren doppelflügelig
- Abstellflächen DG
- Heizkörper auch im Keller-Zimmer
- Fenster Pilzkopfverriegelung, abschließbar und durchbruchhemmende Verglasung, Widerstandsklasse B 1
- Haustür verstärkt
- Video-Sprechanlage
- Rollladen-Steuerung Gira mit Aushebeschutz
- Dekorputz anstatt Raufaser
- Fenstergitter Keller hinten
- Vorbereitung Alarmanlage
- Sauna-Ofen neu 2025

CODE DU BIEN: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Tout sur l'emplacement

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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 34.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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