

Friedrichsdorf

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF : Projet de villa urbaine dans un emplacement ensoleillé sur le versant de Dillinger

**CODE DU BIEN: 25002071a**



**PRIX D'ACHAT: 1.345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 655 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

- 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002071a	Prix d'achat	1.345.000 EUR
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten anteiligen Grundstücks-Kaufpreises
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Informations énergétiques

Source  
d'alimentation

Pompe à chaleur  
hydraulique/pneumatique

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf**

## Une première impression

Cette maison individuelle moderne, conçue selon un plan bien pensé, offre plus de 170 m<sup>2</sup> de surface habitable avec une distribution optimale et de nombreux atouts garantissant un confort de vie optimal. Construite sur un terrain de 655 m<sup>2</sup>, elle est orientée sud-ouest. Son architecture bien pensée séduit : avec un total de 5 pièces, dont 4 chambres spacieuses, elle offre un espace généreux pour s'adapter aux préférences de chacun. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante, renforcée par un triple vitrage moderne assurant une excellente isolation thermique et phonique. La cuisine ouverte communique directement avec le séjour, facilitant les tâches quotidiennes et les moments conviviaux en famille ou entre amis. Une buanderie offre un espace de rangement supplémentaire. Le rez-de-chaussée comprend également une salle d'eau pour les invités, tandis que l'étage abrite une salle de bains haut de gamme avec baignoire et douche ; les deux salles de bains bénéficient d'une belle lumière naturelle. Outre les trois chambres à l'étage, le rez-de-chaussée propose une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis. Cette maison bénéficie d'une technologie de construction d'avenir : une pompe à chaleur moderne assure efficacement le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Le chauffage au sol et un système de ventilation garantissent un confort thermique optimal toute l'année. Un sous-sol, un garage ou un abri voiture peuvent être ajoutés en option. La conception est personnalisable et le prix indiqué correspond à une maison clé en main dans sa configuration actuelle. La commission de l'agent immobilier est calculée uniquement sur la valeur du terrain, soit 750 000 €, indépendamment du contrat de construction. Nous vous recommandons de prendre rendez-vous pour une consultation après la visite du terrain nu afin de discuter de vos besoins spécifiques.

CODE DU BIEN: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Détails des commodités

- 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Tageslichtbadezimmer
- Hochwertige Bodenbeläge und Wandausstattungen
- Hochwertige Badausstattung

Details: siehe in der Ausstattungsliste, die wir Ihnen gerne bei Interesse zur Verfügung stellen.

### Ausstattung und Details:

- inkl. Erdarbeiten (Bodenaushub inkl. seitlichem Lagern des Mutterbodens, Abfuhr wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet)
- inkl. Bodenplatte (WU-Beton)
- Massivbauweise (Ziegel- oder Liaporbauweise) inkl. Stahlbetondecke
- inkl. Stahltreppe vom Erd- zum Obergeschoss (zuzüglich Belag und Geländer, nach individueller Bemusterung)
- inkl. besonders hochwertigen Fenstern mit 3-fach Verglasung aus deutscher Markenproduktion
- inkl. elektrischen Rollläden
- inkl. Elektroarbeiten
- inkl. hochmoderner Luft-Wasser Wärmepumpe
- inkl. Fußbodenheizung
- inkl. Lüftungskonzept (unauffällig im Fensterflügel integriert und ohne Wartungsaufwand
- gegen Aufpreis auch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wählbar)
- inkl. Bodenfliesen (Diele, Wc, Bad, Küche) und Wandfliesen (Wc, Bad)
- inkl. Malerarbeiten und weiteren Bodenbelägen (Designer-Vinyl, oder, gegen Aufpreis, wahlweise Parkett)
- inkl. hochwertige Badausstattung z.B. Ideal Standard
- inkl. Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
- Hausbau gemäß Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
- Garage oder Carport optional
- zzgl. Vermessung und Bodenuntersuchung

CODE DU BIEN: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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 (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. 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf**

## Plus d'informations

**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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf**

## 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)