

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Großzügiges Bungalow mit Möglichkeiten zur Entfaltung in ruhiger Wohnlage

???????? ?????: 25002084



???? ?????: 598.000 EUR • ?????: ca. 162 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 618 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25002084	????? ???????	598.000 EUR
????????????	ca. 162 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	????????????????		beträgt 3,57 % (inkl.
	??????		MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
			Kaufpreises
???????????? ???	3	????? ??????????????	2021
????????????		????????	???????
????????????	2	?????????????	
????? ??????????????	1970	????????????????????	ca. 140 m²
?????? ??????????????	1 x ?????????????	??????	
	?????? ??????????????,	???????	????????, WC
	1 x ???????		????????????, ??????,
			??????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

????????????? ???????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	31.05.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	160.70 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	?????????????	F
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1970
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ???????





???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ????????



???????? ?????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ???????





???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ????????





???????? ?????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ???????



???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ????????





???????? ??: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ???????





???????? ??: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ????????

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)

???????? ?????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?? ????????



## 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)



???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## ??? ?????? ???????????

Ihr neues Zuhause mit Charme und Potenzial

Dieser Bungalow aus den 1970er-Jahren empfängt Sie mit solidem Baucharakter und vielfältigem Gestaltungspotenzial.

Ein großzügiges Entree mit Einbauschränken für die Garderobe führt Sie in den ca. 50 Quadratmeter großen Wohn/Essbereich mit Wintergarten und Zugang zur Gartenterrasse. Ein gemütlicher Kaminofen schafft eine warme Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Neben vier lichtdurchfluteten Zimmern, einer Küche mit Frühstücksplatz, einem Tageslichtbad und einem Gäste-WC im Erdgeschoss bietet das Untergeschoss ein weiteres Bad sowie zwei vielseitig nutzbare Räume – ideal für Homeoffice, Fitness oder kreative Hobbys. Zusätzlich finden sich hier auch der Heizungsraum und weitere Wirtschaftsräume sowie der Zugang zur Garage.

Im liebevoll angelegten Garten genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und Natur. Ob entspannen, spielen oder feiern – hier entstehen Lieblingsmomente.

Ein zusätzliches Plus: Die mögliche Aufstockung eröffnet weiteres Zukunftspotenzial.

Friedrichsdorf-Burgholzhausen begeistert durch seine ruhige, familienfreundliche Lage, gute Infrastruktur und schnelle Anbindung nach Frankfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe.

Dieses Zuhause ist ideal für Familien oder Paare, die Raum, Freiheit und Gestaltungsspielraum schätzen – ein Haus mit Seele und Perspektive.  
Wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

???????????????? ???? ??????????

- Kaminofen
- Wintergarten
- Garage
- angelegter Garten
- Kellerbar
- Einbauschränk Garderobe
- Brauchwasserspeicher für 8.000 l

???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

??? ??? ??? ???????????

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.

In Burgholzhausen finden sich neben den Geschäften des täglichen Bedarfs auch zwei Kindergärten mit Nachmittagsbetreuung sowie eine Grundschule. Über den Bahnhof von Burgholzhausen ist Friedrichsdorf in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen, wo weitere Verbindungen des ÖPNV.

In Friedrichsdorf sind die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig sowie unterschiedliche Sportstätten gelegen und gut erreichbar.



???????? ??????????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ?????: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

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)

???? ????????? ???????? von Poll Immobilien GmbH

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