

Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: ?????????????? ???? Bauhaus - ?????????? ??? ?????????? ?? ??? ??? ?????? Hardtwald

????????? ??????????: 25002067



???? ??????: 2.280.000 EUR • ??????????: ca. 529 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 1.424 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

???????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ??? ??????

???????? ?????????	25002067	???? ?????	2.280.000 EUR
????????	ca. 529 m²	?????	?????
????????	11	????????	Käuferprovision
?????????? ??	5		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
???? ?????????	1974	???????	Kaufpreises
????? ?????????	4 x ?????????	???????	
	????? ?????????,	????????????????	ca. 96 m²
	2 x ??????	?????	
		?????	???????, WC
			????????,
			??????, ?????,
			?????, ?????,
			????????????
			???????

???????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ???????????	117.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.03.2034	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1974



???????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????





???????? ??????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????



???????? ?????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ???????





???????? ??????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ????????





???????? ?????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ???????



???????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????





???????? ??: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ???????





???????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ????????



???????? ??: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ???????



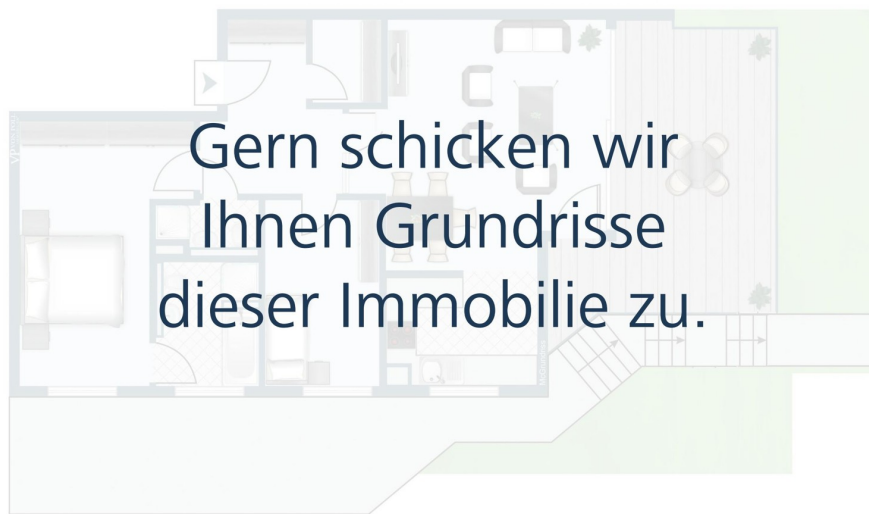
??????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)



???????? ?????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

?? ???????



## 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



## 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)

???????? ??????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

??? ?????? ????????? ?? ??? ?????????????? ??????????? ?? ??? ??? ????????? Bottig –  
????????????? ??? ?? ??? ??? ?????? Hardt! ?????????????? ??????? ?????? ??? ??????????  
????????????? ????????? ?????????????????? ?? ????? ??? ?????????????? ????? ?? ?????  
Bauhaus, ??? ?????? ? ?????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??????????????  
???, ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????. ?? ??????????????: ??? ??????????  
?????? ???? ?????????? ?????????????? ?? ????????? ??????, ?????????????? ?? ???? ??????  
????????????????? ??? ?????? ?? ??? ??? ??? ??????????. ?? ????????? ?????????? ??????????  
???? ?????????????????? ???????, ???? ?? ?????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????????? ??  
??? ??? ??? ?????????? ????? ??? ??? ?????? ??????. ??????????????, ??????? ???????  
????????? ?? ?????? ??????? ?????????????????? ????. ?? ????????? ?????????? ?????? ???  
?????????, ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????????? ??????????. ?? ??????????????  
????????????? ?????????????, ? ?????????? ??? ?? ?????????????? ??????? ?????? ?? ??????  
????????????? ??? ?????????????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ??????, ?????????????????? ???  
????????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??????????????  
????????????????? ??? ?????????, ?????????? ?????????????? ??????? ??? ??????? ??????????????????  
??? ?????????? ?????? - ??? ?????????? ?????????? ???????, ??? ?????????? ?????????? ??  
????????????????????? ??????? ??????????????, ???? ??????? ??? ?????????? ?????? ?? ?????????  
????????????? ??? ??????? ??? ?????????????? ??? ??????? ?????????????? Bottigtal, ???, ???????,  
??? ???? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????. ? ?????? ??????  
????????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??? ??????? ?????? ?????????????? ??? ??????????????, ???  
?? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? ??????????????, ?????????????????? ??  
??? ?????????????????? ?????????????? ??????, ?????? ?? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ???  
?????? ?? ??? ??? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????? ?????????? ??????? ???  
????????????????? ??? ?????????????? ??????. ? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ??  
????????????????? ?????????? ??????? ??? ?????????????? ?????????????? ??? ??????? ??????  
?????????????????, ?????? ??? ??? ?????????????????????? ???, ??? ?????????????? ?????????????? ???  
?????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ??? ??????. ??  
????????? ?????????????? ?????????????? ???????, ?? ?????? ??? ?????????????? ?????? ??????  
????????? ??????????????, ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ??????  
?????????????????????. ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????????? ???  
????????????? ?????????, ?????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??????? ??? ?????????????,  
?? ?????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????????????? ?? ?????? ??????????????. ??? ??????????  
????????? ? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ???????, ?????? ??? ?? ??????????????  
??????, ?????????????? ??????? ?? ?????? ?? ??????????. ??? ?????? ?????????????????????? ??????  
??? ?????????? ?????? ? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ???????.  
??? ?????????????????? ??????? ?????????? ?????? ?????? ??????, ????, ?? ??? ??????????, ??????

??? ??? ??????? ??? ???????, ?????????? ??????? ?????????????, ???????, ???????  
???????????? ??? ????????? ?????????????? ?? ?????? ??????. ??? ??? ?? ??????  
???????????????? ??? ??? ??????? ?? ?????? ?????? ??????. ??? ?????????????  
???????????? ??? ????????? ?????? ??? ???????, ??? ?????????????, ?? ??????? ?????????  
(?? ??????????? ?????? ??????????? ?????? ??? ??????? ????????????? ?? ??????  
????????????). ?????? ??????? ??? ??????? ?????? ?? ?? ??????? ?????????????????? ??????  
???????????????? ??? ??????????? ?? ??? ??? ??????? ??????????? ??????? ???????,  
???????????????? ??? ??????? ??????????? ??? ?????????? Bottig. ?? ????????? ??????  
?????? ?? ????????????????? ??????? ????????????? ??????? ??????, ??????? ??????????? ??  
?????. ???? ?? ?????? ?????? ??????? ??????????????. ???? ?? ??????? ?? ?? ??????;



???????? ??????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

Luxuriöse und gehobene Gesamtausstattung:

- Offene Design-Küche mit Gaggenau-Geräten und mit angrenzendem Abstell-/Kühlraum
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Granitstein- und Fliesenböden
- Rollläden bzw. Jalousien
- Einbauschränke und Einbauten
- 5 Bäder
- 3 separate WCs
- 2 Saunen mit jeweils separaten Duschen
- Wellnessbereich mit wiederherstellbarem Schwimmbad und Whirlpool
- Hauswirtschafts- und Abstellräume sowie Kellerräume
- 2 großflächige Terrassen
- Markise
- liebevoll angelegter und eingewachsener Südwest-Garten mit Freisitz und Gartenhütte
- Gartenanlage mit Bachlauf und Teichanlage (stillgelegt)
- Doppelgarage, Carport und weitere Stellplätze
- vielseitige Nutzbarkeit (Teilungserklärung für das Haus ist vorhanden)

??????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Bottigtal aus. Es bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten bei gleichzeitiger Nähe zu den Innenstädten Friedrichsdorf und Bad Homburg. Das Naturgebiet entlang des Seulbachs wie auch der nahegelegene Hardtwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Der beliebte Kletterwald im Hardtwald wird Sportler auf Anhieb begeistern.

Unter anderem sind auch die S-Bahn-Station Seulberg sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen.

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 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- (Stationen in Friedrichsdorf und im Stadtteil Seulberg) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

??????? ?????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

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 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.



???????? ??????????: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

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

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)