

Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Αποκλειστική βίλα Bauhaus - Διαβίωση και εργασία με θέα στο δάσος Hardtwald

Αριθμός ακινήτου: 25002067



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 2.280.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 529 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.424 m²

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25002067	Τιμή αγοράς	2.280.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 529 m ²	σπίτι	Βίλα
Δωμάτια	11	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	5	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 96 m ²
Έτος κατασκευής	1974	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	117.80 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	07.03.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1974

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο

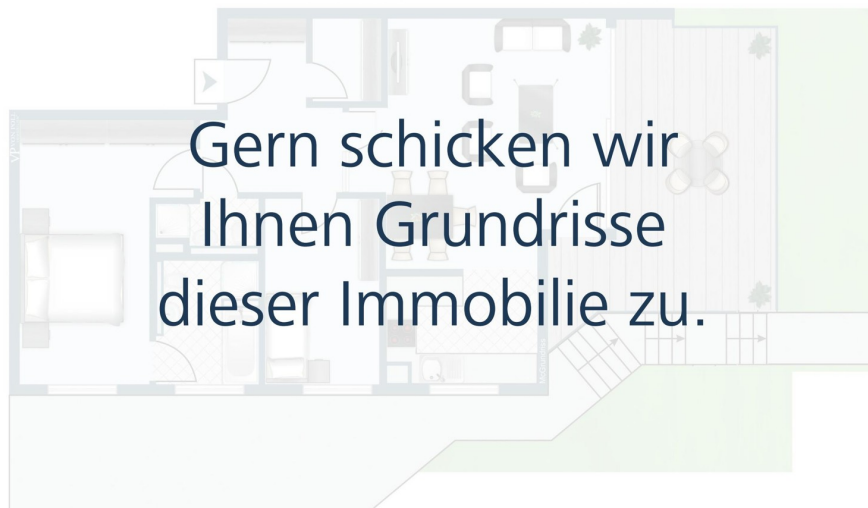


Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN*



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Το ακίνητο



**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



Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Μια πρώτη εντύπωση

Ένα σπάνιο στολίδι σε μια προνομακική τοποθεσία με θέα την κοιλάδα Bottig – ηλιόλουστη και με θέα στο δάσος Hardt! Εξαιρετικά φυσικά υλικά και σύγχρονη τεχνολογία δόμησης συνδυάζονται σε αυτή την εντυπωσιακή βίλα σε στιλ Bauhaus, της οποίας η αρχιτεκτονική αποπνέει ελαφρότητα και ένα αιωρούμενο εφέ, δημιουργώντας μια απaráμιλλη συμβίωση. Το αποτέλεσμα: ένα πολυτελές σπίτι όπου μπορείτε πραγματικά να νιώσετε άνετα, εξοπλισμένο με κάθε πιθανή λεπτομέρεια που κάνει τη ζωή εδώ μια εμπειρία. Με διάφορα σημεία πρόσβασης και διαιρούμενους χώρους, αυτό το σπίτι είναι ιδανικό για να συνδυάσετε τη ζωή και την εργασία κάτω από την ίδια στέγη. Εναλλακτικά, πολλές γενιές μπορούν να βρουν άφθονη ιδιωτικότητα εδώ. Οι πιθανές χρήσεις αυτής της μεγάλης, μοντέρνας βίλας είναι επομένως απίστευτα ποικίλες. Οι εκτεταμένες γυάλινες προσόψεις, ο γρανίτης και το ανοξειδωτο ατσάλι είναι τα βασικά στοιχεία που ενσωματώνονται κομψά σε ολόκληρο το σπίτι, δημιουργώντας μια μοναδική ατμόσφαιρα που θυμίζει διαμονή σε ένα πολυτελές ξενοδοχείο. Μπαίνοντας στο ακίνητο, κάποιος παρατηρεί αμέσως την τέλεια αλληλεπίδραση των διαφόρων χώρων - την εντελώς ιδιωτική είσοδο, τις διάφορες εισόδους σε διαφορετικούς χώρους διαβίωσης, τους κήπους που θυμίζουν πάρκο με αρκετές βεράντες και όμορφη θέα απευθείας στο φυσικό καταφύγιο Bottigtal, και, φυσικά, ένα πολύ ευρύχωρο εσωτερικό με ποικίλες δυνατότητες χρήσης. Ο άνετος χώρος σαλονιού με τζάκι μπροστά από τον ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας, και οι ευέλικτες επιλογές καθισμάτων στις διάφορες βεράντες, εντυπωσιάζουν με τις γενναιόδωρες αναλογίες τους, καθώς τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή με θέα στον κήπο δημιουργούν μια απρόσκοπτη οπτική μετάβαση μεταξύ των εσωτερικών και εξωτερικών χώρων. Η μοντέρνα κουζίνα με σχεδιαστή με παρακείμενο ψυκτικό θάλαμο και ξεχωριστή τραπεζαρία δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο, ακόμη και για επαγγελματίες σεφ, ενώ ταυτόχρονα προσφέρει ένα άνετο περιβάλλον για κοινωνικές συγκεντρώσεις με οικογένεια και φίλους. Τα

υψηλής ποιότητας γρανιτένια δάπεδα, τα οποία δεν βρίσκονται μόνο στους χώρους διαβίωσης, αποπνέουν διαχρονική κομψότητα και είναι άψογα κατασκευασμένα. Πρόσθετοι χώροι στο επίπεδο του κήπου προσφέρουν μια ποικιλία χρήσεων, όπως μια μερικώς καλυμμένη εσωτερική πισίνα και υδρομασάζ, τα οποία θα μπορούσαν να επανενεργοποιηθούν με λίγη προσπάθεια. Ένα ευρύχωρο γραφείο ή δωμάτιο επισκεπτών με ιδιωτικό μπάνιο, καθώς και οι βοηθητικοί χώροι, βρίσκονται επίσης σε αυτό το επίπεδο. Ένα άλλο χαρακτηριστικό αυτού του ορόφου είναι ο φιλόξενος χώρος ευεξίας με σάουνα και ντους ψιλής βροχής. Δύο ξεχωριστές σκάλες οδηγούν στον πρώτο όροφο, όπου, σε δύο πτέρυγες, εκτός από την περιοχή της γκαλερί, βρίσκονται διάφορα υπνοδωμάτια, γραφεία, δωμάτια επισκεπτών και αίθουσες γυμναστικής με πολλά μπάνια. Ένα από τα μπάνια περιλαμβάνει μια άλλη σάουνα με ντους ψιλής βροχής. Αυτό υπογραμμίζει περαιτέρω την ευέλικτη χρήση του σπιτιού, για παράδειγμα, ως διώροφη κατοικία (οι επιμέρους χώροι διαβίωσης είναι ήδη νομικά χωρισμένοι με δήλωση διαίρεσης). Ψηλοί φράκτες και τοίχοι γύρω από το ακίνητο εξασφαλίζουν άφθονη ιδιωτικότητα και εστιάζουν τη θέα στο φυσικό καταφύγιο ακριβώς μπροστά, προσφέροντας ένα υπέροχο πανόραμα της κοιλάδας Bottig. Το ευρύχωρο διπλό γκαράζ με παρακείμενες θέσεις στάθμευσης παρέχει άμεση, στεγνή πρόσβαση στο σπίτι. Αυτό το σπίτι είναι σχεδόν απεριόριστο. Πότε θα θέλατε να το ζήσετε;

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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)

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m²*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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com