

Friedrichsdorf - Seulberg

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia und Taunusblick

Αριθμός ακινήτου: 26002044



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 420.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 109 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg**

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

Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ??? ?????

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ????????   | 26002044                                              |
| ???????????         | ca. 109 m <sup>2</sup>                                |
| ???????             | 3                                                     |
| ???????             | 4                                                     |
| ?????????? ???      | 3                                                     |
| ??????????          |                                                       |
| ??????????          | 1                                                     |
| ????? ????????????  | 1973                                                  |
| ?????? ???????????? | 1 x ??????????? ??????<br>?????????????, 1 x ???????? |
|                     | ??????????                                            |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 420.000 EUR                                                                        |
| ?????????????            | ???????                                                                            |
| ?????????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????     | 2015                                                                               |
| ????????? ?????????????? | ???????                                                                            |
| ?????????????????????    | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                               |
| ??????                   |                                                                                    |
| ???????                  | WC ????????????,<br>????????????????? ????????,<br>???????????                     |

Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

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

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| ?????????? ???????????    | ?????????? ??????????? |
| ????? ???????????         | ??????                 |
| ?????????????             | 30.06.2027             |
| ????????????????? ??????? |                        |
| ???                       |                        |
| ????? ???????????         | ??????                 |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| ?????????????????         | VERBRAUCH      |
| ??????????                |                |
| ???????? ??????????????   | 127.69 kWh/m²a |
| ??????????                |                |
| ?????????? ?????????????? | D              |
| ??????????                |                |
| ????? ??????????????      | 1973           |
| ????????? ?? ??           |                |
| ?????????????             |                |
| ?????????????????         |                |



Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ???????





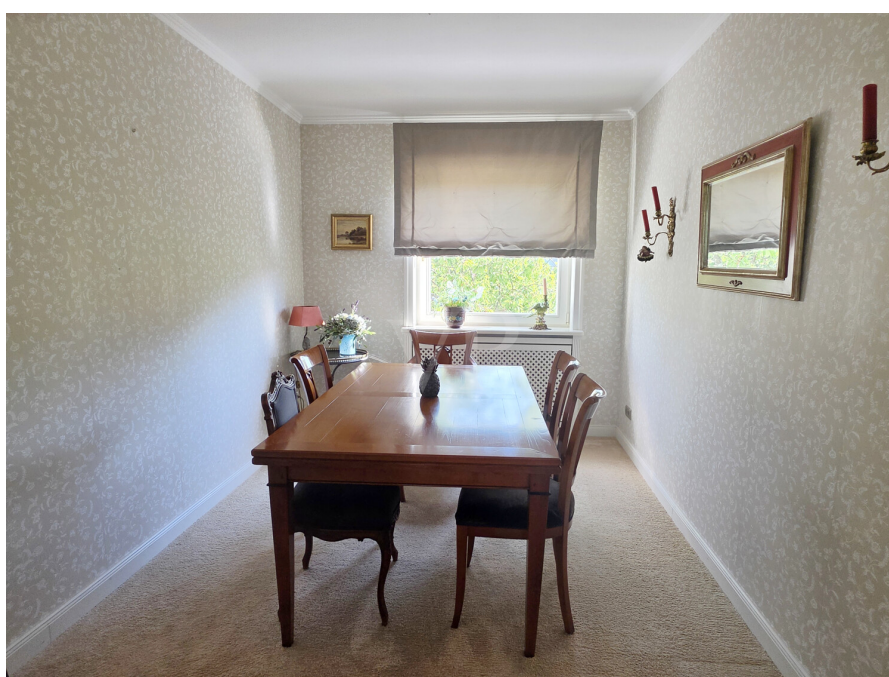
Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ???????





Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ???????



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

[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**

**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)

Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ???????



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie  
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: T.: 06172 - 680 980

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg

?? ????????



## 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)

**Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg**

**??? ????? ????????**

Die Lage überzeugt durch einen fantastischen Weitblick über die grüne Landschaft bis hin zum Taunus – eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> befindet sich auf der obersten Ebene – der 3. Etage – einer sehr gepflegten Mehrfamilienhausanlage mit Aufzug, die professionell und zuverlässig verwaltet wird.

Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer. Die einladende Eingangsdiele ist großzügig und offen gestaltet und vermittelt bereits beim Betreten ein Gefühl von Weite und Komfort. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche sowie einer gemütlichen Sitzgelegenheit ausgestattet. Die Waschmaschine ist ebenfalls praktisch in der Küche integriert.

Das Wohnzimmer überzeugt mit einem großen Panoramafenster, das einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Loggia mit elektrischer Markise.

Die drei weiteren Zimmer sind sinnvoll im Grundriss angeordnet. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit einem Velours-Teppichboden ausgestattet. Die Wände sind mit geschmackvollen Tapeten versehen, die den Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Das Badezimmer wurde – ebenso wie weitere Bereiche der Wohnung – in den vergangenen 20 Jahren modernisiert. Es verfügt über helle, pflegeleichte Fliesen, einen Waschtisch, ein WC, eine Badewanne sowie einen Handtuchheizkörper. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Wohnung wurde in den vergangenen 20 Jahren von den Eigentümern selbst bewohnt, äußerst pfleglich behandelt und kontinuierlich instand gehalten. Zu den durchgeführten Modernisierungen zählen unter anderem der Austausch der Fenster (2007/2015) sowie die Erneuerung der Bäder, Bodenbeläge, Tapeten, Innentüren, Balkonfliesen und der Markise. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellkeller, ein Tiefgaragen- und Außenstellplatz.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

**Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg**

**????????????? ??? ????????**

- Velours-Teppichboden
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Weiße Innentüren
- Einbauküche
- Elektrische Markise
- Gas-Heizung 1999
- TG-Stellplatz
- Außenstellplatz



**Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg**

**??? ??? ??? ?????????**

Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt am Main (Fahrzeit ca. 30 Minuten mit dem Auto) direkt am Osthang des Taunus und hat ca. 25.000 Einwohner. Nach Bad Homburg vor der Höhe 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.

Der Stadtteil Köppern bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschule sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

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

Die A 5 Ausfahrt Friedberg ist in wenigen Minuten zu erreichen. Sie erreichen mit dem Pkw Frankfurt in ca. 22 km, ca. 32 km sind es bis zum Flughafen und 8 km bis in die Bad Homburger Innenstadt. Mit der S-Bahn – Linie S5 – (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie das Frankfurter Zentrum in 20 Minuten.

**Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf - Seulberg**

**?????????? ??????????????**

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

**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)**