

Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Exkluzív Bauhaus villa - Lakás és munka a Hardtwald-erdőre nézve kilátással

VP azonosító: 25002067



VÉTELÁR: 2.280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 529 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.424 m²

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Áttekintés

VP azonosító	25002067	Vételár	2.280.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 529 m ²	Ház	Villa
Szobák	11	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1974	Hasznos terület	ca. 96 m ²
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	117.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.03.2034	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

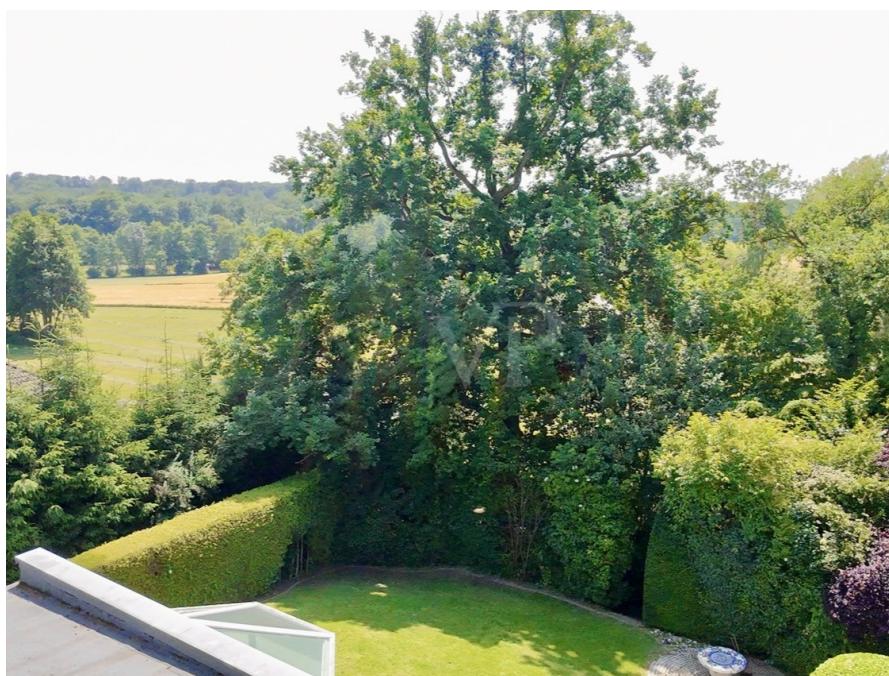
VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



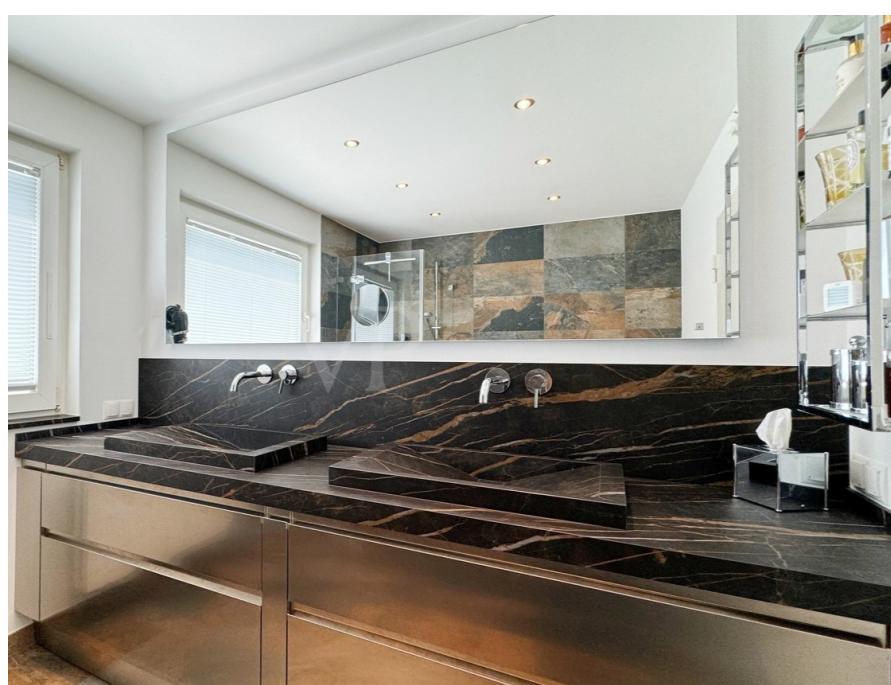
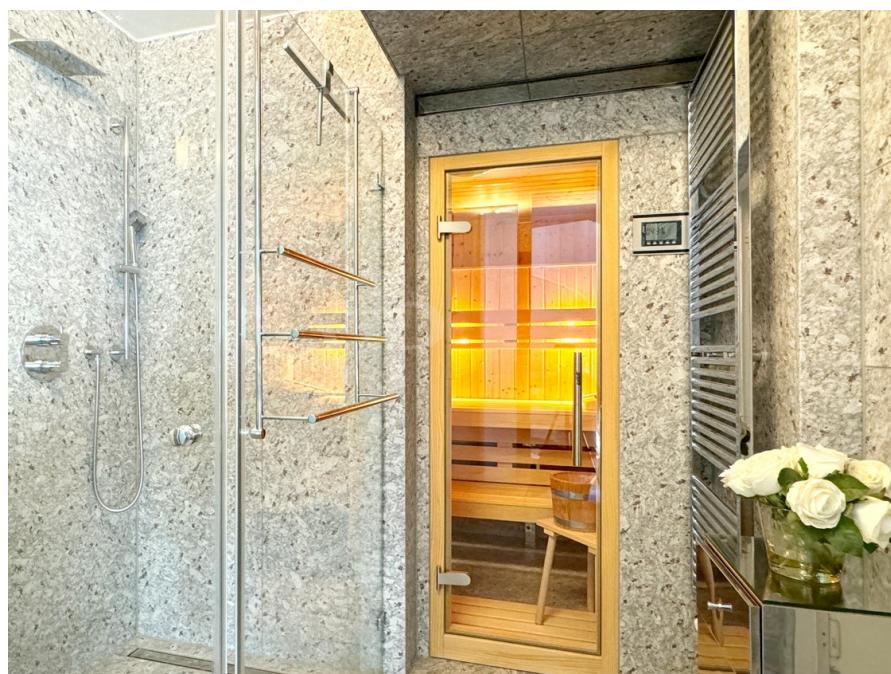
VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



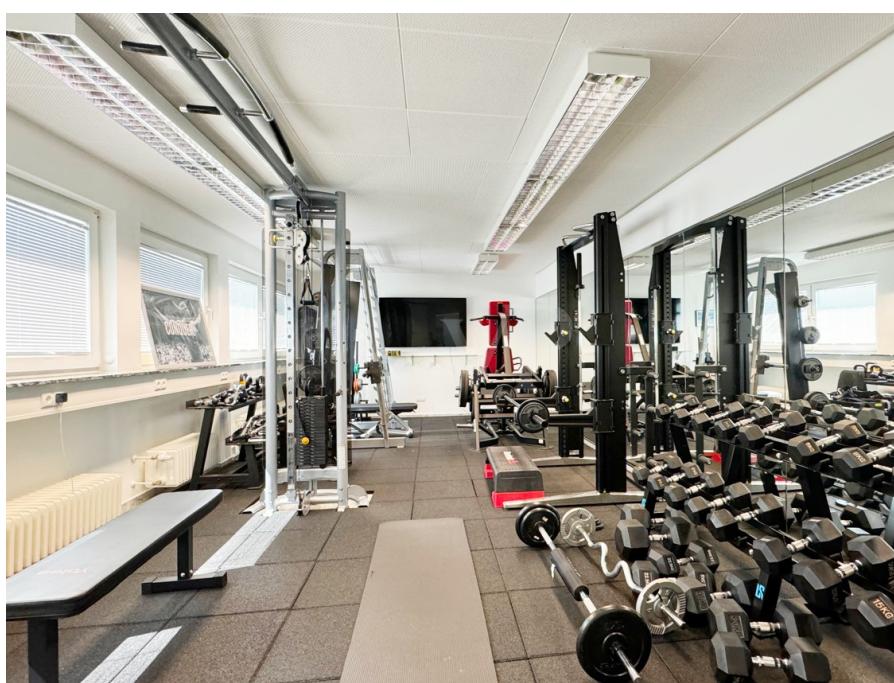
VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan

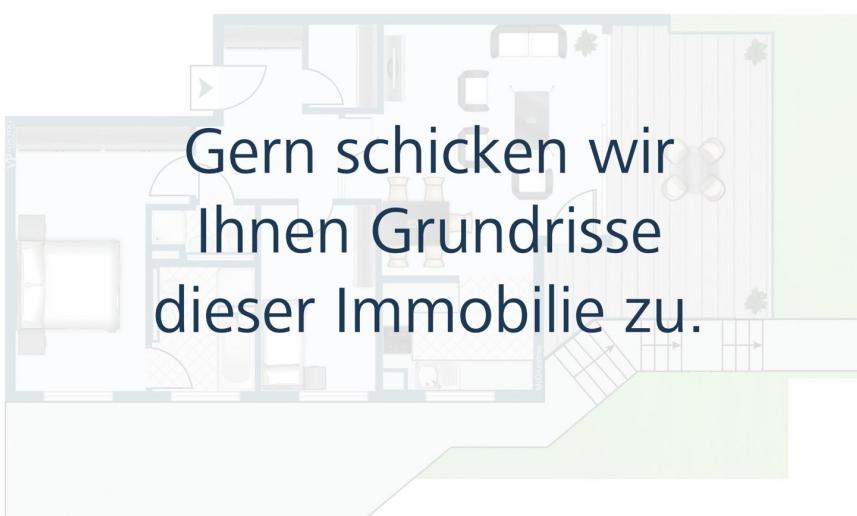


VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan



**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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Az elso benyomás

Ritka kincs, kiváló helyen, kilátással a Bottig-völgyre – napsütötte, kilátással a Hardt-erdőre! Kiváló természetes anyagok és modern építési technológia ötvözödik ebben a lenyugöző Bauhaus stílusú villában, amelynek építészete könnyedséget és lebego hatást sugároz, páratlan szimbizist teremtve. Az eredmény: egy luxus otthon, ahol valóban kényelmesen érezheti magát, minden elközelhető részettel felszerelve, ami élménnyé teszi az itteni életet. Különbözo hozzáférési pontokkal és osztható terekkel ez a ház ideális az egy fedél alatti élet és munka összekapcsolására. Alternatív megoldásként több generáció is boséges magánéletet találhat itt. Ennek a nagyméretű, modern villának a felhasználási lehetőségei ezért hihetetlenül sokrétuek. A tágas üveghomlokzatok, a gránit és a rozsdamentes acél a kulcselemek, amelyek stílusosan integrálódnak az egész házban, egyedi hangulatot teremtve, amely egy luxushotelben való tartózkodásra emlékeztet. Az ingatlanba belépve azonnal feltunik a különbözo lakóterekbe vezeto különbözo bejáratok, a parkositott terület több terasszal és gyönyörű kilátással közvetlenül a Bottigtal természetvédelmi területre, és természetesen a nagyon tágas belso tér változatos felhasználási lehetőségekkel. A nyitott teru nappali és étkezo elotti hangulatos kandallós társalgó, valamint a különbözo teraszok sokoldalú ülohelyei nagylelku arányaikkal lenyugözoek, mivel a kertre nézo, padlótól a mennyezetig éro ablakok zökkenomentes vizuális átmenetet teremtenek a beltéri és kültéri terek között. A modern dizájnkoncept a hozzá tartozó hutokamrával és a külön étkezovvel még a profi szakácsok számára is kielégíti a kívánnivalókat, miközben egyúttal kényelmes környezetet kínál a családi és baráti összejövetelekhez. A kiváló minoségu gránitpadlók, amelyek nemcsak a nappalikban találhatók, idotlen eleganciát sugároznak és kifogástalanul kidolgozottak. A kertszinten található további területek számos felhasználási lehetoséget kínálnak, többek között egy részben fedett beltéri medencét és pezsgofürdöt, amelyek némi erofeszítéssel újra aktiválhatók. Ezen a szinten található egy tágas dolgozószoba vagy vendégszoba saját fürdoszobával, valamint a háztartási helyiségek is. Az emelet további fénypontja a hívogató wellness-részleg szunaival és eszettető zuhanyzóval. Két külön lépcso vezet az elso emeletre, ahol két szárnyban, a galéria mellett, különbözo hálószobák, irodák, vendégszobák és edzotermek találhatók több fürdoszobával. Az egyik fürdoszobában egy másik szuna is található, eszettető zuhanyzóval. Ez tovább hangsúlyozza a ház sokoldalú felhasználását, például kétlakásos házként (az egyes lakótereket már jogilag is felosztották egy megosztási nyilatkozattal). A telek körüli magas sövények és falak boséges magánéletet biztosítanak, és a kilátást közvetlenül az elotte elterülo természetvédelmi területre irányítják, ahonnan csodálatos panoráma nyílik a Bottig-völgyre. A tágas dupla garázs a szomszédos parkolóhelyekkel közvetlen, száraz



VON POLL
REAL ESTATE

hozzáférést biztosít a házhoz. Ez a ház szinte leírhatatlan; mikor szeretnéd megtapasztalni?

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Részletes felszereltség

Luxuriöse und gehobene Gesamtausstattung:

- Offene Design-Küche mit Gaggenau-Geräten und mit angrenzendem Abstell-/Kühlraum
- Gaszentralheizung
- Klimaanlagen
- 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)

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Minden a helyszínről

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Bottigal 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 (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 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.

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com