

Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

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

*VP azonosító: 25002067*



**VÉTELÁR: 2.280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 529 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.424 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első 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 <sup>2</sup>	Ház	Villa
Szobák	11	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	5		
Építés éve	1974		
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
		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 <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.03.2034	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	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



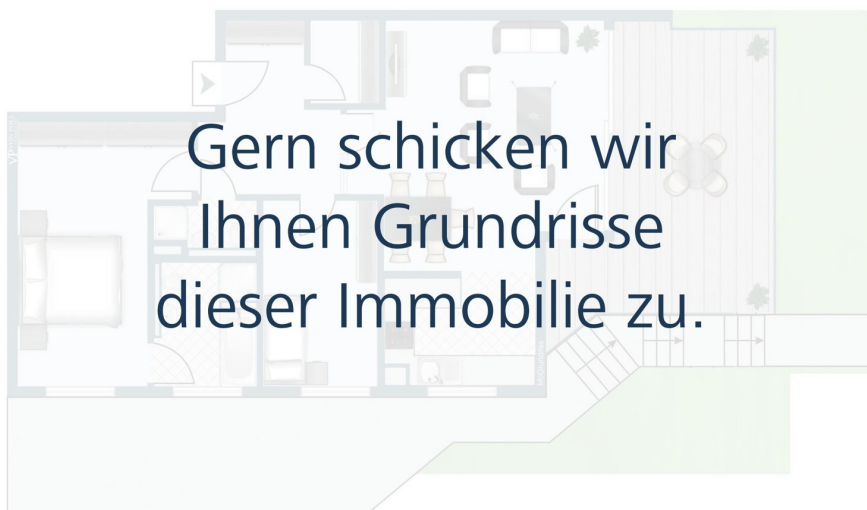
VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

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**

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

**VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

## Az első benyomás

Ritka kincs, kiváló helyen, kilátással a Bottig-völgyre – napsütötte, kilátással a Hardt-erdőre! Kiváló természetes anyagok és modern építési technológia ötvöződik ebben a lenyugó Bauhaus stílusú villában, amelynek építészete könnyedséget és lebegő hatást sugároz, páratlan szimbiózist teremtve. Az eredmény: egy luxus otthon, ahol valóban kényelmesen érezheti magát, minden elképzelhető részlettel felszerelve, ami élménnyé teszi az itteni életet. Különböző hozzáférési pontokkal és osztható terekkel ez a ház ideális az egy fedél alatti élet és munka összekapcsolására. Alternatív megoldásként több generáció is bőséges magánéletet találhat itt. Ennek a nagyméretű, modern villának a felhasználási lehetőségei ezért hihetetlenül sokrétűek. 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 feltűnik a különböző területek tökéletes összhangja – a teljesen privát bejárat, a különböző lakóterekbe vezető különböző bejáratok, a parkosított terület több terrasszal és gyönyörű kilátással közvetlenül a Bottigtal természetvédelmi területre, és természetesen a nagyon tágas belső tér változatos felhasználási lehetőségekkel. A nyitott területek nappali és étkező előtti hangulatos kandallós társalgó, valamint a különböző teraszok sokoldalú ülohelyei nagylelkű arányaikkal lenyugózóak, mivel a kertre néző, padlótól a mennyezetig érő ablakok zökkenőmentes vizuális átmenetet teremtenek a beltéri és kültéri terek között. A modern dizájnkonyha a hozzá tartozó hűtőkamrával és a külön étkezővel még a profi szakácsok számára is kielégíti a kívánnivalókat, miközben egyúttal kényelmes környezetet kínál a családi és baráti összejövetelekhez. A kiváló minőségű gránitpadlók, amelyek nemcsak a nappalokban találhatók, időtlen eleganciát sugároznak és kifogástalanul kidolgozottak. A kertszinten található további területek számos felhasználási lehetőséget kínálnak, többek között egy részben fedett beltéri medencét és pezsgőfürdőt, amelyek némi erőfeszítéssel újra

aktiválhatók. Ezen a szinten található egy tágas dolgozószoba vagy vendégszoba saját fürdőszobával, valamint a háztartási helyiségek is. Az emelet további fénypontja a hívogató wellness-részleg szaunával és eszteto zuhanyzóval. Két külön lépcső vezet az első emeletre, ahol két szárnyban, a galéria mellett, különböző hálószobák, irodák, vendégszobák és edzőtermek található több fürdőszobával. Az egyik fürdőszobában egy másik szauna is található, eszteto 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 bőséges magánéletet biztosítanak, és a kilátást közvetlenül az elötte elterülő természetvédelmi területre irányítják, ahonnan csodálatos panoráma nyílik a Bottig-völgyre. A tágas dupla garázs a szomszédos parkolóhelyekkel közvetlen, száraz 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
- 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)

**VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum**

## További információ / adatok

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 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.

**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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