

Friedrichsdorf - Stadtzentrum

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Zentral. Modern. Wertstabil. – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG

*VP azonosító: 26002016*



**VÉTELÁR: 210.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 47 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2**

**VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum**

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

VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Áttekintés

VP azonosító	26002016	Vételár	210.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 47 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Emelet	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2		
Hálósobák	1		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2013	Az ingatlan állapota	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 6 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.07.2035

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	69.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - 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](http://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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - 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: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum**

## Az elso benyomás

Zentral wohnen mit Komfort – Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage

Diese ansprechende Etagenwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die urbanes Wohnen mit funktionalem Komfort verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die moderne Küchenzeile fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung. Zudem bietet der Wohnbereich ausreichend Platz für eine kleine Home-Office-Lösung.

Das separate Schlafzimmer gewährleistet einen ruhigen Rückzugsort und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltung. Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Komforts.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche sowie einen Tiefgaragenstellplatz – ein klarer Vorteil in zentraler Lage.

Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sowie die effiziente Nutzung der Wohnfläche machen diese Immobilie besonders vielseitig nutzbar – sei es als Eigennutzung, Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage. Dank der hohen Nachfrage nach kompaktem Wohnraum in zentraler Lage bietet die Wohnung zudem ein attraktives Vermietungspotenzial mit soliden Renditechancen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

**VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum**

## Részletes felszereltség

- Fußbodenheizung
- Fliesen und Laminatböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Küchenzeile
- Tageslichtbad
- TG-Stellplatz Duplex oben
- Waschküche
- Kellerabteil

**VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum**

## Minden a helyszínről

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage und bietet somit kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Busse) sowie zahlreiche Freizeitangebote sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die gewachsene Infrastruktur ermöglicht sowohl ruhiges Wohnen als auch die unmittelbare Nähe zum urbanen Leben.

Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel mit 25.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Besonders der Dillinger Hang bietet viele Sonnenstunden und der Taunushauptkamm als Schutz vor kalten Nordwinden macht diese Wohnlage klimatisch reizvoll.

Mitten im Grünen und dennoch nur 16 km von Frankfurt am Main gelegen, hat Friedrichsdorf alles zu bieten, was man sich wünscht: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A5 und A661 sind schnell zu erreichen und öffnen Wege in alle Himmelsrichtungen.

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 vor der Höhe 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- (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

**VP azonosító: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum**

## További információ / adatok

**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: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - 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)