

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Ampio bungalow con possibilità di sviluppo in una tranquilla zona residenziale

Codice oggetto: 25002084



PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002084
Superficie netta	ca. 162 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	598.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 140 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	31.05.2033	Consumo energetico	160.70 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà

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)



VON POLL  
IMMOBILIEN



**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)

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La proprietà



### 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)



**Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Una prima impressione

La tua nuova casa con fascino e potenziale. Questo bungalow degli anni '70 ti accoglie con la sua solida costruzione e le sue molteplici possibilità di design. Un ampio ingresso con armadi a muro conduce alla zona giorno/pranzo di circa 50 metri quadrati con veranda e accesso alla terrazza con giardino. Un'accogliente stufa a legna crea un'atmosfera calda per trascorrere del tempo con la famiglia e gli amici. Oltre a quattro stanze luminose, una cucina con angolo colazione, un bagno con luce naturale e un bagno per gli ospiti al piano terra, il seminterrato offre un altro bagno e due stanze versatili, ideali per un ufficio, una palestra o hobby creativi. Qui si trovano anche il locale caldaia, ulteriori locali di servizio e l'accesso al garage. Nel giardino curato con cura, puoi goderti la pace, la privacy e la natura. Che tu voglia rilassarti, giocare o divertirti, è qui che nascono i momenti più preziosi. Un ulteriore vantaggio: la possibilità di aggiungere un altro piano apre ulteriori possibilità future. Friedrichsdorf-Burgholzhausen colpisce per la sua posizione tranquilla e adatta alle famiglie, le buone infrastrutture e il rapido collegamento con Francoforte. Negozi, scuole e asili si trovano nelle immediate vicinanze. Questa casa è ideale per famiglie o coppie che apprezzano lo spazio, la libertà e la creatività: una casa con anima e potenziale. Non vediamo l'ora di visitarla!

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Dettagli dei servizi

- Kaminofen
- Wintergarten
- Garage
- angelegter Garten
- Kellerbar
- Einbauschränk Garderobe
- Brauchwasserspeicher für 8.000 l

**Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Tutto sulla posizione

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.

In Burgholzhausen finden sich neben den Geschäften des täglichen Bedarfs auch zwei Kindergärten mit Nachmittagsbetreuung sowie eine Grundschule. Über den Bahnhof von Burgholzhausen ist Friedrichsdorf in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen, wo weitere Verbindungen des ÖPNV.

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



**Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 160.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Codice oggetto: 25002084 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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