

Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Esclusiva villa Bauhaus - Vivere e lavorare con vista sulla foresta di Hardtwald

*Codice oggetto: 25002067*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 529 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.424 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

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

Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002067	Prezzo d'acquisto	2.280.000 EUR
Superficie netta	ca. 529 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Vani	11	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1974	Superficie linda	ca. 96 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	117.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



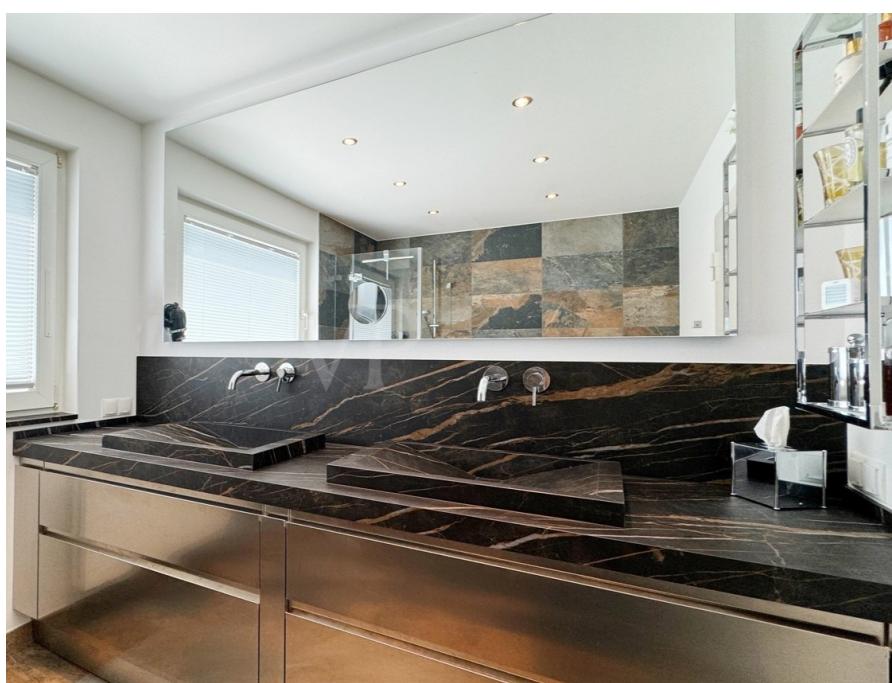
Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



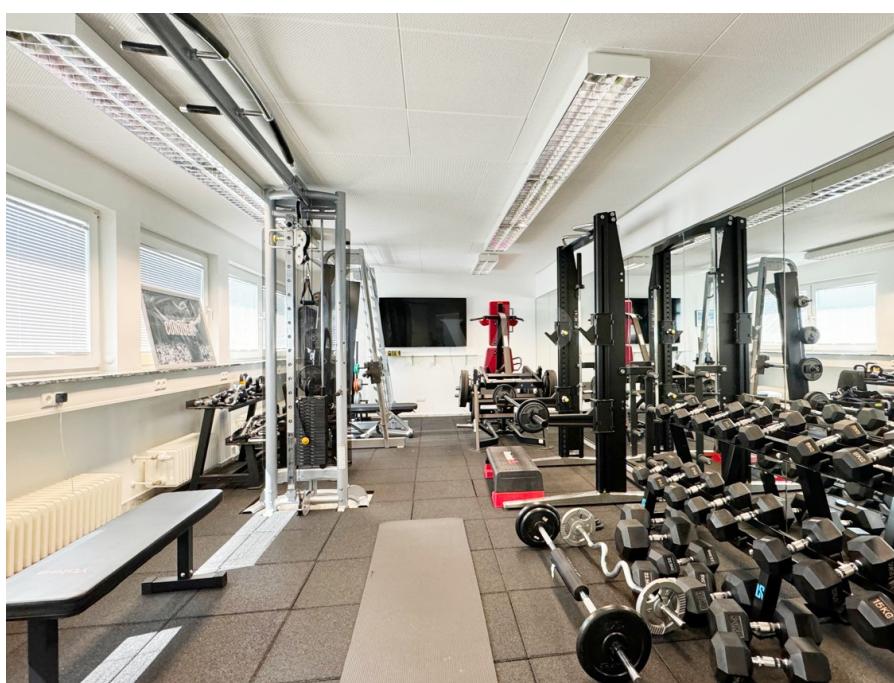
Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà

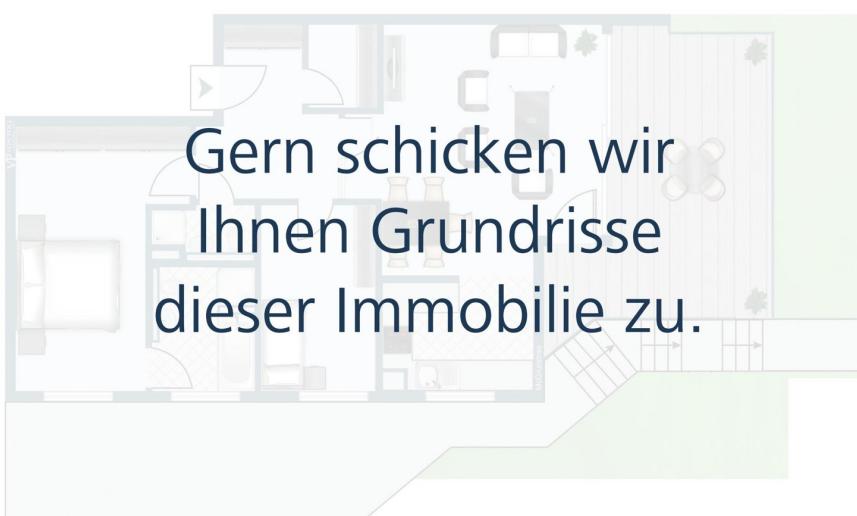


Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



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

**Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum**

## Una prima impressione

Un gioiello raro in una posizione privilegiata con vista sulla valle di Bottig, soleggiata e con vista sulla foresta di Hardt! Materiali naturali pregiati e moderne tecnologie edilizie si fondono in questa imponente villa in stile Bauhaus, la cui architettura trasmette leggerezza e un effetto fluttuante, creando una simbiosi senza pari. Il risultato: una casa lussuosa dove sentirsi a proprio agio, dotata di ogni dettaglio immaginabile che rende la vita qui un'esperienza unica. Con diversi punti di accesso e aree divisibili, questa casa è ideale per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. In alternativa, diverse generazioni possono trovare qui ampia privacy. Le potenzialità di utilizzo di questa grande e moderna villa sono quindi incredibilmente varie. Ampie facciate in vetro, granito e acciaio inossidabile sono gli elementi chiave che si integrano con stile in tutta la casa, creando un'atmosfera unica che ricorda un soggiorno in un hotel di lusso. Entrando nella proprietà, si nota immediatamente la perfetta interazione tra le diverse aree: l'ingresso completamente privato, i diversi ingressi ai diversi spazi abitativi, il terreno simile a un parco con diverse terrazze e una splendida vista direttamente sulla riserva naturale di Bottigtal e, naturalmente, un interno molto spazioso con molteplici possibilità di utilizzo. L'accogliente zona lounge con camino di fronte alla zona giorno e pranzo open space e le versatili sedute sulle diverse terrazze colpiscono per le loro proporzioni generose, poiché le finestre a tutta altezza con vista sul giardino creano una transizione visiva fluida tra gli spazi interni ed esterni. La moderna cucina di design con annessa cella frigorifera e zona pranzo separata soddisfa ogni desiderio, anche per chef professionisti, offrendo allo stesso tempo un ambiente confortevole per incontri con la famiglia e gli amici. I pavimenti in granito di alta qualità, presenti non solo nelle zone giorno, emanano un'eleganza senza tempo e sono impeccabilmente lavorati. Ulteriori aree al piano giardino offrono una varietà di utilizzi, tra cui una piscina coperta parzialmente coperta e una vasca idromassaggio, che potrebbero essere riattivate con un po' di impegno. Su questo piano si trovano anche un ampio ufficio o una camera per gli ospiti con bagno privato, oltre ai locali di servizio. Un altro punto forte di questo piano è l'invitante area benessere con sauna e doccia a pioggia walk-in. Due scale separate conducono al primo piano, dove, distribuite su due ali, oltre alla zona soppalcata, si trovano diverse camere da letto, uffici, camere per gli ospiti e palestre con diversi bagni. Uno dei bagni include un'altra sauna con doccia a pioggia walk-in. Ciò sottolinea ulteriormente la versatilità d'uso della casa, ad esempio come casa bifamiliare (le singole zone giorno sono già legalmente divise da una dichiarazione di divisione). Alte siepi e muri intorno alla proprietà garantiscono ampia privacy e concentrano la vista sulla riserva naturale antistante, offrendo un magnifico panorama sulla valle del Bottig. L'ampio garage doppio con posti auto adiacenti offre un accesso diretto e asciutto alla casa. Questa casa è quasi



VON POLL  
REAL ESTATE

indescrivibile; quando vorresti viverla?

**Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum**

## Dettagli dei servizi

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)

**Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25002067 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum**

## 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)