

Friedrichsdorf – Dillingen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Moderna e spaziosa casa bifamiliare ai margini di un campo a Dillinger Hang

Codice oggetto: 25002088



PREZZO D'ACQUISTO: 970.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m²

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002088
Superficie netta	ca. 194 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	970.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

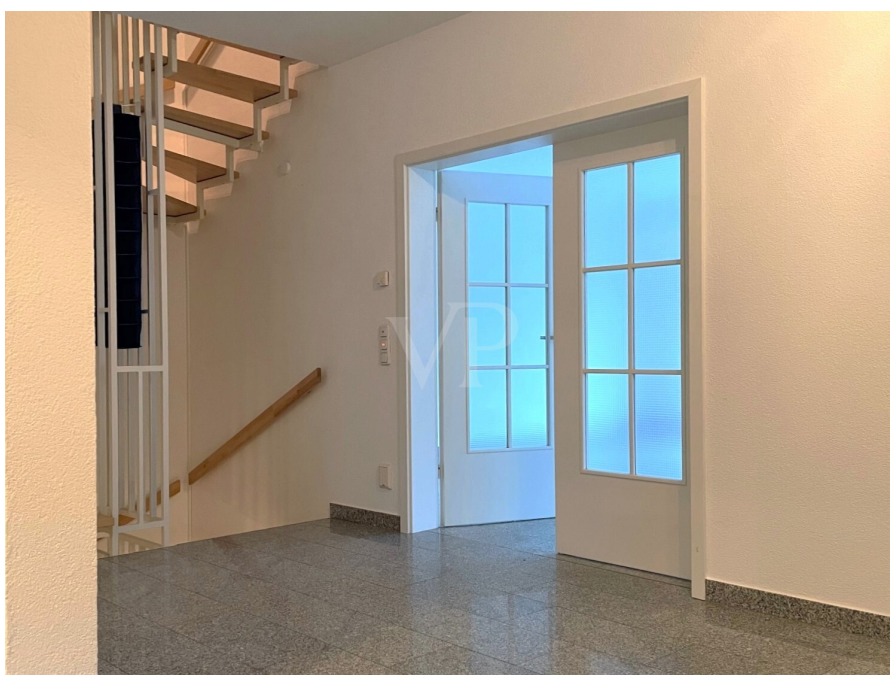
Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	34.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



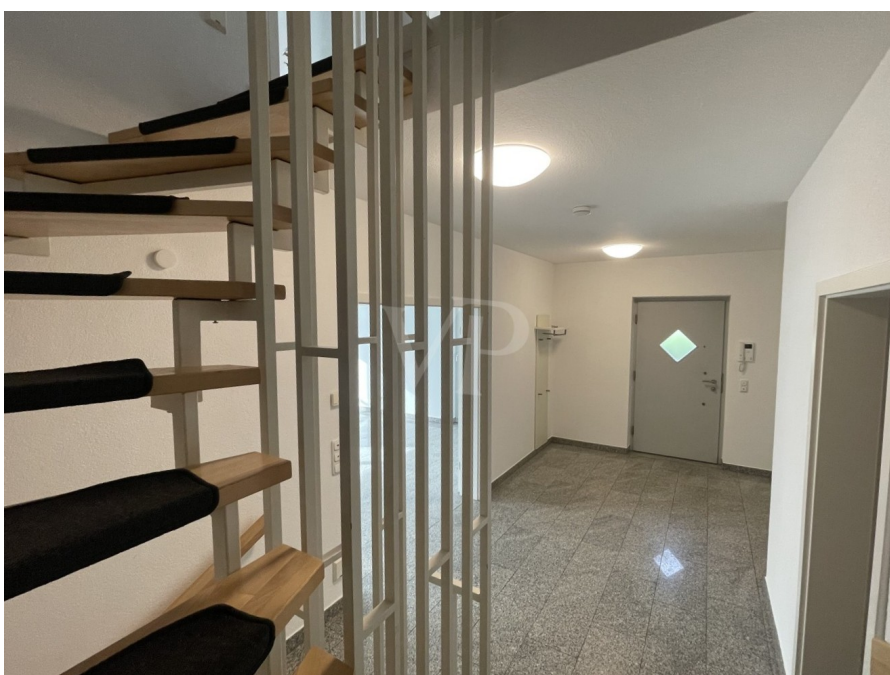
Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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



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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Una prima impressione

Questa grande casa bifamiliare ben tenuta è situata in un ambiente tranquillo, soleggiato e immerso nella natura, sul pendio di Dillinger Hang. È ideale per le famiglie che necessitano di ampi spazi e apprezzano le opportunità di escursioni e sport. Campi e boschi iniziano proprio davanti alla porta di casa e il campo da tennis è nelle immediate vicinanze. Anche i proprietari di animali domestici troveranno ampio spazio per farli scorrazzare. Tuttavia, il centro di Friedrichsdorf non è troppo lontano e tutti i servizi di prima necessità, inclusa la S-Bahn (metropolitana di superficie), sono facilmente raggiungibili a piedi. Biciclette e auto possono essere parcheggiate nel garage e nel posto auto coperto. La casa dispone di due terrazze e un giardino, così potrete sempre trovare un posto piacevole, a seconda della posizione del sole e del vostro umore. L'ampia tenda da sole offre ombra durante i mesi estivi. In inverno, è possibile creare la propria area benessere nella sauna e nel bagno al piano inferiore. Le spaziose camere sono dotate di un confortevole riscaldamento a pavimento e la stufa in pietra ollare contribuisce a creare un'atmosfera accogliente. Con un totale di sette stanze e un ampio ripostiglio nel seminterrato, c'è spazio a sufficienza per tutta la famiglia e tutti i suoi beni. Un vero e proprio spazio abitativo per chi ha bisogno di spazio e vuole vivere in tranquillità.

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Specksteinofen
- Solarthermie unterstützt die Wärmepumpe
- Tresor, fest eingebaut im Keller
- Glasfaser-Anschluss
- Starkstrom-Anschluss im Keller
- Granitfußboden unten, ansonsten Parkett
- 2 Terrassen
- 2 Balkone
- Garten
- voll ausgestattete Einbauküche
- Garage 7,0 x 3 m
- Carport auf Pachtgrund
- Terrassentüren doppelflügelig
- Abstellflächen DG
- Heizkörper auch im Keller-Zimmer
- Fenster Pilzkopfverriegelung, abschließbar und durchbruchhemmende Verglasung, Widerstandsklasse B 1
- Haustür verstärkt
- Video-Sprechanlage
- Rollladen-Steuerung Gira mit Aushebeschutz
- Dekorputz anstatt Raufaser
- Fenstergitter Keller hinten
- Vorbereitung Alarmanlage
- Sauna-Ofen neu 2025

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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. 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.

Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 34.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com