

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 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>

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

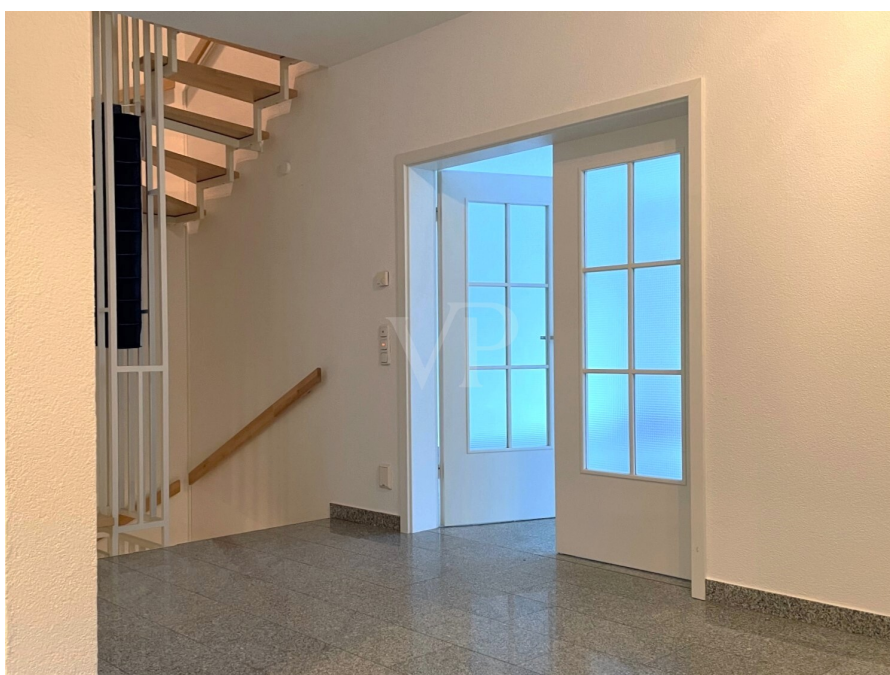
## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 14.10.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 34.90 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| 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



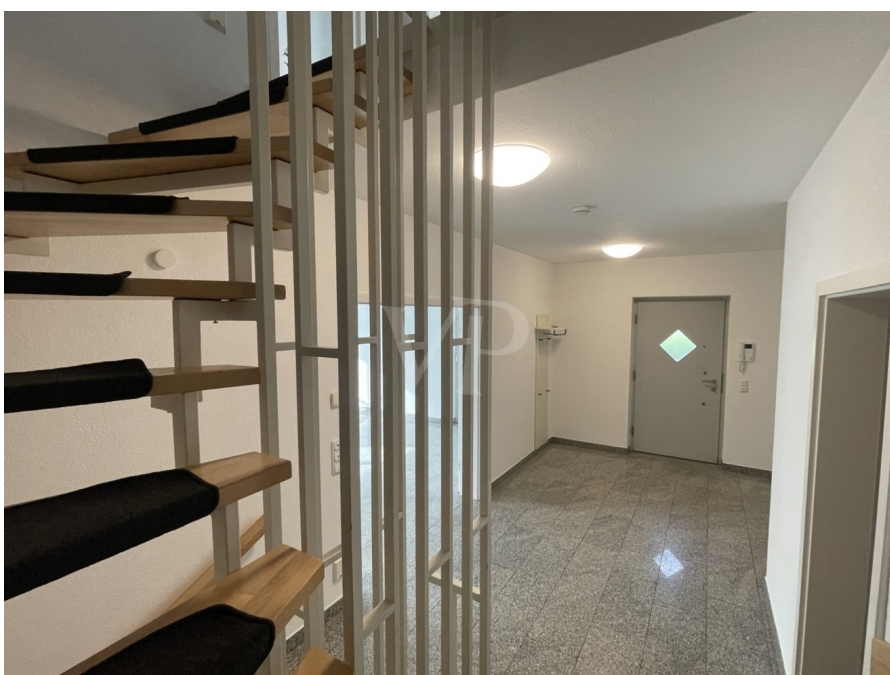
Codice oggetto: 25002088 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## 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.

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](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: 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](http://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/(m<sup>2</sup>\*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](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)