

Friedrichsdorf - Köppern

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Familiengerechte, modernisierte 4 Zimmer Garten Wohnung mit Terrasse

*Codice oggetto: 26002007a*



**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

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

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26002007a	Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Superficie netta	ca. 115 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1975	Superficie lorda	ca. 6 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	22.02.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	145.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà

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 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: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern

## La proprietà



**Capital**  
Real Estate  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
SINCE 2015

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
best-ratings  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
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)

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## Una prima impressione

Diese familiengerechte und modernisierte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf zeitgemäße Ausstattung und eine ruhige Wohnlage legen. Sie befindet sich in einer gepflegten Mehrfamilienhausanlage aus dem Jahr 1975 in massiver Bauweise. Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem entsprechend zeitgemäßen Zustand.

Die insgesamt vier Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Drei Schlafzimmer schaffen ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung und lädt zu geselligen Stunden ein.

Besonders hervorzuheben ist die Küche, die durch eine Wandöffnung offen mit dem Essbereich verbunden ist.

Das modern gestaltete Badezimmer wurde im Zuge einer umfassenden Renovierung im Jahre 2015 erneuert.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse und die alleinige Gartennutzung - ein seltenes Privileg bei einer Etagenwohnung.

Die Ausstattung ist solide und funktional. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für ein angenehmes Wohnklima, abgeschliffene Parkett- und Laminatböden unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Rollläden – teilweise elektrisch betrieben – ermöglichen eine komfortable Licht- und Sichtregulierung. Eine Markise bietet zusätzlichen Sonnenschutz im Außenbereich.

Auch technisch wurde die Wohnung laufend aufgewertet: Ein Stromanschluss in der Garage erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Die Modernisierungsmaßnahmen wurden kontinuierlich und mit Blick auf Alltagstauglichkeit sowie Werterhalt umgesetzt. Die Ausstattungsqualität ist als normal bis gehoben einzuordnen – passend für unterschiedlichste Ansprüche.

Die ruhige Lage innerhalb der gepflegten Wohnanlage verbindet Erholung und Alltag auf angenehme Weise. Regelmäßige Instandhaltungen tragen zusätzlich zu einem positiven Wohngefühl bei.

Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können.

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## Dettagli dei servizi

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2004
- Parkett- und Laminatboden abgeschliffen
- Rolläden (teilweise elektrisch)
- Stromanschluss Garage 2003
- Markise 2004
- Einbauküche mit Einbauten 2010 / 2015
- Erneuerung Terrasse 2013
- Neue Heizungsventile 2013
- Renovierung Bäder, Wände, Leitungen 2014/2015
- Neue Innentüren 2015
- Insektenschutz 2016

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## Tutto sulla posizione

Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt am Main (Fahrzeit ca. 30 Minuten mit dem Auto) direkt am Osthang des Taunus und hat ca. 25.000 Einwohner. Nach Bad Homburg vor der Höhe 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.

Der Stadtteil Köppern bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschule sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

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

Die A 5 Ausfahrt Friedberg ist in wenigen Minuten zu erreichen. Sie erreichen mit dem Pkw Frankfurt in ca. 22 km, ca. 32 km sind es bis zum Flughafen und 8 km bis in die Bad Homburger Innenstadt. Mit der S-Bahn – Linie S5 – (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie das Frankfurter Zentrum in 20 Minuten.

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26002007a - 61381 Friedrichsdorf - Köppern**

## 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)