

Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Exklusive Bauhaus-Villa mit Blick auf den Hardtwald

Codice oggetto: 25002067a



PREZZO D'ACQUISTO: 1.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 529 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.424 m²

Codice oggetto: 25002067a - 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: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002067a
Superficie netta	ca. 529 m ²
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	5
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.950.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 96 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	117.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002067a - 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

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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Una prima impressione

Sonnige Aussichtslage mit unverbaubarem Blick auf den Hardtwald - eine Rarität in erster Reihe über dem Bottigtal

Diese außergewöhnliche Villa im Bauhausstil verbindet zeitlose Architektur mit hochwertigen Naturmaterialien und moderner Haustechnik. Klare Linien, großzügige Glasflächen und die schwebend wirkende Bauweise verleihen dem Haus eine beeindruckende Leichtigkeit und machen es zu einem architektonischen Statement.

Entstanden ist ein exklusives Zuhause, das höchsten Wohnkomfort mit außergewöhnlicher Flexibilität vereint. Dank mehrerer Zugänge und separat nutzbarer Wohnbereiche eignet sich die Immobilie ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für mehrere Generationen. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser großen, modernen Villa sind sehr vielfältig.

Großzügige Glasfronten, hochwertiger Granit und elegante Edelstahlelemente prägen das gesamte Anwesen und schaffen eine stilvolle Atmosphäre, die an den Komfort eines luxuriösen Hotels erinnert. Licht, Raum und Natur verschmelzen hier zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird die durchdachte Planung spürbar. Der geschützte Eingangsbereich bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, während verschiedene Zugänge unterschiedliche Wohnbereiche erschließen. Der parkähnlich angelegte Garten mit mehreren Terrassen eröffnet traumhafte Ausblicke in den Garten und das unmittelbar angrenzende Naturschutzgebiet Bottigtal und schafft ein außergewöhnliches Ambiente zum Entspannen und Genießen.

Im Inneren bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinem gemütlichen Lounge-Bereich und Kamin das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster lassen Innen- und Außenbereich harmonisch ineinander übergehen und holen die Natur auf eindrucksvolle Weise in die Wohnräume.

Die hochwertig ausgestattete Design-Küche mit angrenzendem Kühlraum und vorgelagertem Essbereich erfüllt höchste Ansprüche. Sie bietet ideale Voraussetzungen für ambitionierte Hobbyköche und einen einladenden Treffpunkt für Familie und Freunde.

Zeitlose Eleganz vermitteln die hochwertigen Granitböden, die sich durch weite Teile des Hauses ziehen und die exklusive Ausstattung stilvoll unterstreichen.

Das Gartengeschoss überzeugt mit einer außergewöhnlichen Vielseitigkeit und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich befinden sich auf dieser Ebene ein großzügiges Home-Office oder Gästezimmer mit Bad en Suite sowie die Hauswirtschaftsräume. Darüber hinaus umfasst das Gartengeschoss einen weiteren großzügigen Wohnbereich, der ursprünglich als Innenpool mit Whirlpool konzipiert war und zwischenzeitlich überbaut wurde. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich dieser Bereich wieder in seine ursprüngliche Funktion zurückversetzen. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen stilvollen Wellnessbereich mit Sauna und bodengleicher Regendusche – eine private Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Über zwei separate Treppenhäuser gelangt man in das Obergeschoss. Die auf zwei Flügel verteilten Schlaf-, Arbeits-, Gäste- und Sporträume bieten mit mehreren Bädern außergewöhnlich viel Platz und individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Badezimmer verfügt ebenfalls über eine Sauna mit Regendusche und erweitert den privaten Wellnessbereich.

Hohe Hecken und Mauern umgeben das Grundstück und sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig richten sie den Blick auf das vorgelagerte Naturschutzgebiet und die beeindruckende Aussicht über das Bottigtal bis zum Hardtwald.

Die großzügige Doppelgarage mit angrenzenden Stellplätzen bietet einen direkten Zugang ins Haus.

Eine Immobilie dieser Qualität und in dieser außergewöhnlichen Lage ist nur selten zu finden. Dieses Haus entfaltet seine besondere Wirkung erst bei einer persönlichen Besichtigung – wann möchten Sie es erleben?

Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Dettagli dei servizi

Exklusive Ausstattung auf höchstem Niveau:

- Offene Design-Küche mit hochwertigen Gaggenau-Geräten sowie angrenzendem Abstell-/Kühlraum
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Hochwertige Granitstein- und Fliesenböden
- Rollläden bzw. Jalousien
- Maßgefertigte Einbauschränke und hochwertige Einbauten
- 5 Bäder
- 3 separate WCs
- 2 Saunen mit jeweils separaten Duschen
- Wellnessbereich mit wiederherstellbarem Schwimmbad und Whirlpool
- Hauswirtschafts-, Abstell- und Kellerräume
- 2 großzügige Terrassen
- Markise
- liebevoll angelegter, eingewachsener Südwest-Garten mit Freisitz und Gartenhütte
- Gartenanlage mit Bachlauf und Teichanlage (stillgelegt)
- großzügige Doppelgarage, Carport sowie weitere Stellplätze
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch vorhandene Teilungserklärung

Codice oggetto: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

Tutto sulla posizione

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Bottigtal 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 (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 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: 25002067a - 61381 Friedrichsdorf - Nähe Stadtzentrum

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 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: 25002067a - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com