

Friedrichsdorf

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Kapitalanlage in Dillingen

Codice oggetto: 26002004



PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242,78 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m²

Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

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

Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26002004	Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Superficie netta	ca. 242,78 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Bagni	5	Superficie lorda	ca. 108 m ²
Anno di costruzione	1964	Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage		

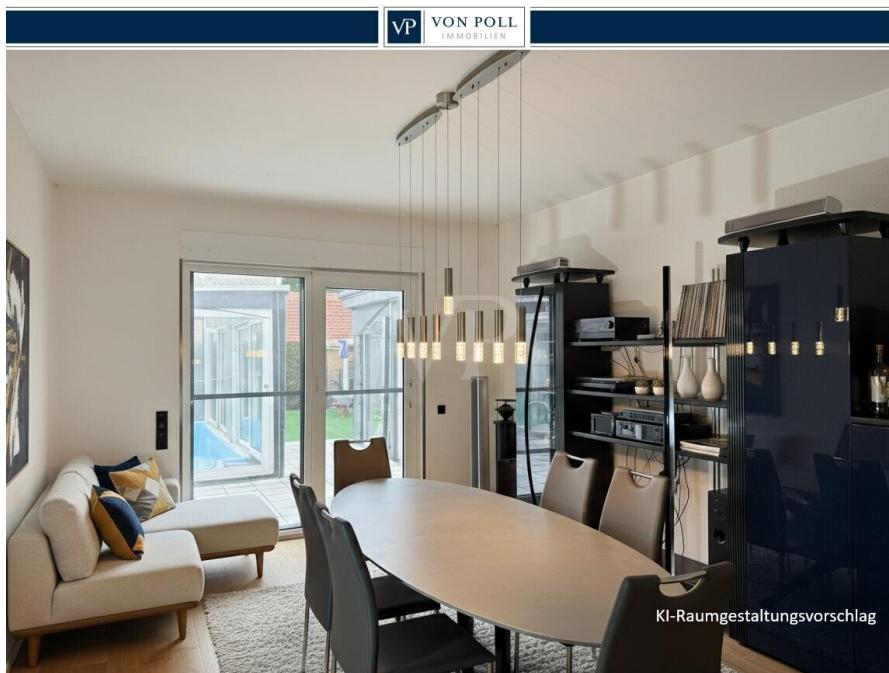
Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	85.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.11.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928

Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



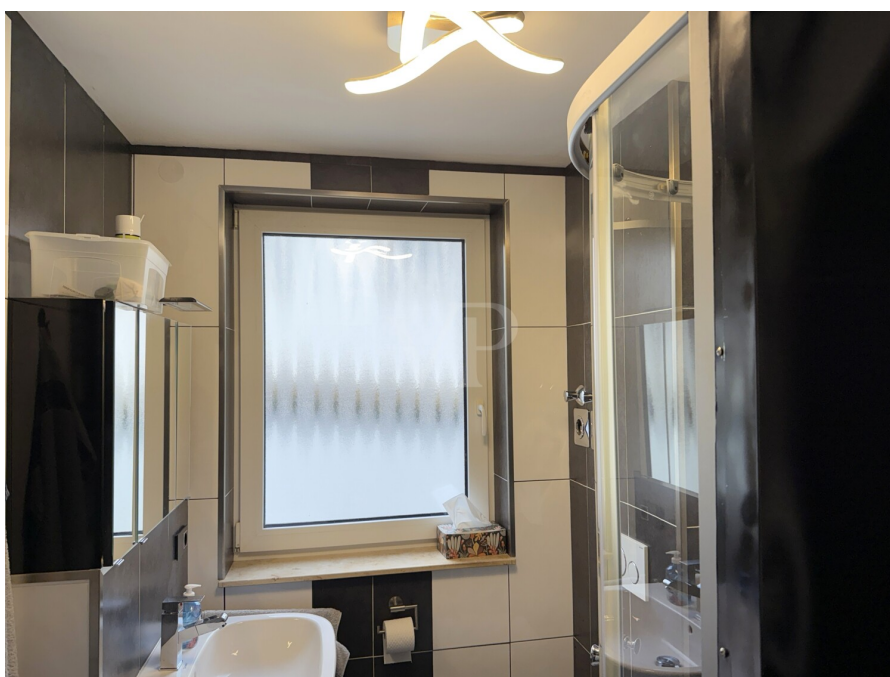
Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



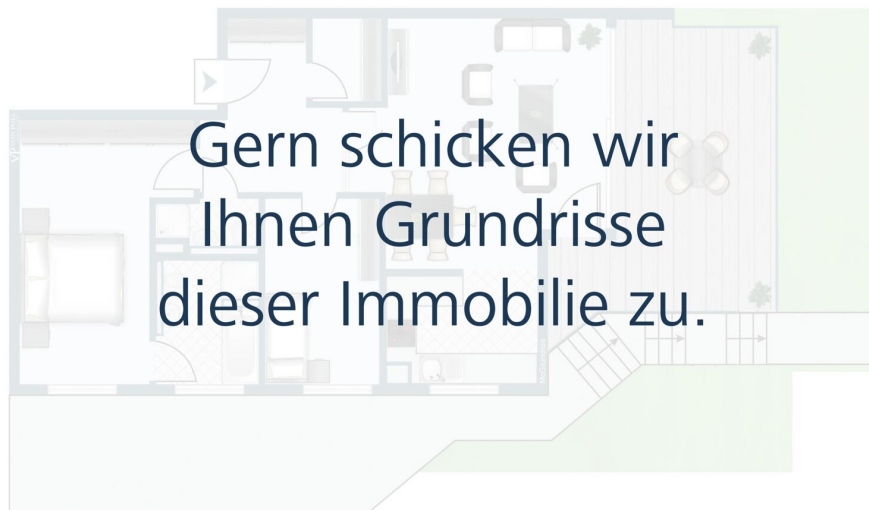
Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



www.von-poll.com/bad-homburg

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

Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

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



Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

Una prima impressione

Dieses vollständig renovierte Anwesen präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 451 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 243 m² und insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, bietet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder das Zusammenleben unter einem Dach mit hervorragender Privatsphäre.

In den Jahren 2019/2020 erfolgte eine umfassende Kernsanierung des Hauses. Hierbei wurden im Obergeschoß drei separate Wohneinheiten erschaffen die derzeit alle vermietet sind.

Die moderne Zentralheizung wurde bereits im Jahr 2017 erneuert. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sorgen für eine ausgezeichnete Energieeffizienz und erhöhten Schallschutz. Die Ausstattung der Immobilie entspricht heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort – dies zeigt sich in den hochwertigen Feinputzwänden sowie den modernen Fliesen im gesamten Haus. Zu den besonderen Details zählen Glasschiebetüren, die den Innenraum mit Licht durchfluten und eine offene Raumwirkung schaffen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Fußbodenheizung, die an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt. Ein Kamin schafft zusätzlich eine angenehme Atmosphäre. Von der großen Terrasse aus genießen Sie direkten Zugang zum beheizbaren Pool, der über eine Überdachung und moderne Technik verfügt – so ist Badevergnügen nahezu das ganze Jahr über möglich.

Jede Wohnung verfügt über eine eigene Videotürsprechanlage, was einen hohen Standard in puncto Sicherheit und Komfort gewährleistet. Für angenehmen Wohnkomfort sorgen außerdem die verbauten Einbauküchen, die sowohl funktional

als auch stilvoll gestaltet sind und direkt genutzt werden können.

Für Fahrzeuge stehen zwei Einzelgaragen mit elektrischen Toren zur Verfügung.

Darüber hinaus finden Sie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste gegeben sind.

Die Energieeffizienz des Hauses spiegelt sich in der Energieklasse C mit einem Verbrauch von lediglich 85 kWh/m²*a wider. Dies unterstreicht die nachhaltige und zukunftsorientierte Ausrichtung der Immobilie.

Wohnfläche im Erdgeschoss: 127,23 m² und im Obergeschoss 115,57 m². Das Obergeschoss sowie ein Kellerappartement (keine Wohnfläche nach WoFIV) sind für 1.920 EUR monatlich vermietet. Das Haus eignet sich auch zur Nutzung als Einfamilienhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

Dettagli dei servizi

- komplette Kernsanierung 2019/2020
- moderner Heizungs- & Elektrostandard
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- Videotürsprechanlagen in allen Wohnungen
- hochwertige Feinputzwände, moderne Fliesen
- Glasschiebetüren
- beheizbarer Pool mit Überdachung + Technik
- EG mit Fußbodenheizung, Kamin und großer Terrasse
- 2 Einzelgaragen (elektrische Tore) + Stellplätze
- Einbauküchen
- Energieklasse C (85 kWh/m²*a)

Codice oggetto: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

Tutto sulla posizione

Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel mit 25.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Besonders der Dillinger Hang bietet viele Sonnenstunden und der Taunushauptkamm als Schutz vor kalten Nordwinden macht diese Wohnlage klimatisch reizvoll.

Mitten im Grünen und dennoch nur 16 km von Frankfurt am Main gelegen, hat Friedrichsdorf alles zu bieten, was man sich wünscht: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A5 und A661 sind schnell zu erreichen und öffnen Wege in alle Himmelsrichtungen.

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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26002004 - 61381 Friedrichsdorf

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