

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

# VON POLL FRIEDRICHSDORF: Modernisierte und familiengerechte Drei - Zimmer - Wohnung mit Loggia

Número da propriedade: 25002081



PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 91 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25002081    |
| Área                   | ca. 91 m²   |
| Piso                   | 1           |
| Quartos                | 3           |
| Quartos                | 2           |
| Casas de banho         | 1           |
| Ano de construção      | 1972        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 295.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 7 m²                                                                  |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 04.10.2028          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 153.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | E                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1972                              |

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



## 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)

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine attraktiv modernisierte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972.

Die Wohnung wurde zwischen 2015 und 2024 umfassend modernisiert und bietet mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt drei Zimmern ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort legen.

Der Grundriss ist durchdacht: Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für kurze Wege. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte, während der großzügige Wohn-/ Essbereich mit seiner großen Fensterfläche und Zugang zum Balkon viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre schafft.

Das moderne Badezimmer wurde 2022 vollständig erneuert und überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, stilvollen Sanitärobjekten und hochwertiger Ausstattung. Der separate Abstellraum, der ursprünglich als Gäste-WC vorgesehen war, kann bei Bedarf wieder entsprechend genutzt werden. Die Einbauküche wurde 2022 neu eingebaut und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum. Alle Wohnräume erhielten 2020 neue Bodenbeläge, die mit modernen Materialien für ein stimmiges Gesamtbild sorgen.

Auch im Fensterbereich zeigt sich die umfangreiche Modernisierung: 2018 wurden sämtliche Fenster durch dreifachverglaste Kunststofffenster ersetzt. Elektrische Rollläden sorgen auf Knopfdruck für Sichtschutz und Verdunkelung, ergänzt durch integrierten Insektenschutz.

Weißer Innentüren unterstreichen das helle, freundliche Ambiente. Die Elektrik wurde bereits 2015 vollständig erneuert. Im Jahr 2024 kam eine neue Gas-Zentralheizung hinzu, die für effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein privates Kellerabteil. Gemeinschaftlich nutzbare Wasch- und Trockenräume sind ebenfalls vorhanden. Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende PKW-Garage.

Diese Wohnung präsentiert sich dank der umfassenden Modernisierungen in einem bezugsfertigen Zustand und erfüllt zahlreiche Ansprüche an modernes Wohnen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie!

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Detalhes do equipamento

- Laminatboden
- Küche und Bäder gefliest
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche (8 Jahre alt)
- Weiße Innentüren
- Fliegenschutzgitter an allen zu öffnenden Fenstern
- Elektrisches Tor für Einzelgarage
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gasheizung (2024)

**Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Tudo sobre a localização

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 Fahrtzeit. 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.

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)