

Friedrichsdorf - Stadtzentrum

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Zentral. Modern. Wertstabil. – Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG

Número da propriedade: 26002016



PREÇO DE COMPRA: 210.000 EUR • ÁREA: ca. 47 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

- 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: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Numa vista geral

Número da propriedade	26002016	Preço de compra	210.000 EUR
Área	ca. 47 m ²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 6 m ²
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	2013		

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	69.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	21.07.2035	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel



Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel



Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel



Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel



Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel



Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel



Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

O imóvel



**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

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Uma primeira impressão

Zentral wohnen mit Komfort – Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Innenstadtlage

Diese ansprechende Etagenwohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die urbanes Wohnen mit funktionalem Komfort verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die moderne Küchenzeile fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung. Zudem bietet der Wohnbereich ausreichend Platz für eine kleine Home-Office-Lösung.

Das separate Schlafzimmer gewährleistet einen ruhigen Rückzugsort und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltung. Das Tageslichtbad ist funktional ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Komforts.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, eine gemeinschaftlich nutzbare Waschküche sowie einen Tiefgaragenstellplatz – ein klarer Vorteil in zentraler Lage.

Die klare Trennung von Wohn- und Schlafbereich sowie die effiziente Nutzung der Wohnfläche machen diese Immobilie besonders vielseitig nutzbar – sei es als Eigennutzung, Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage. Dank der hohen Nachfrage nach kompaktem Wohnraum in zentraler Lage bietet die Wohnung zudem ein attraktives Vermietungspotenzial mit soliden Renditechancen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung
- Fliesen und Laminatböden
- 3-fach verglaste Fenster
- Küchenzeile
- Tageslichtbad
- TG-Stellplatz Duplex oben
- Waschküche
- Kellerabteil

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Innenstadtlage und bietet somit kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Busse) sowie zahlreiche Freizeitangebote sind bequem erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die gewachsene Infrastruktur ermöglicht sowohl ruhiges Wohnen als auch die unmittelbare Nähe zum urbanen Leben.

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.

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26002016 - 61381 Friedrichsdorf - Stadtzentrum

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

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

www.von-poll.com