

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Modernes Haus in ruhiger Lage - auch für Generationenwohnen geeignet

CODE DU BIEN: 24002004



PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 358 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24002004
Surface habitable	ca. 240 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2004
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 32 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	92.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.07.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## La propriété

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

**CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Une première impression

Dieses naturnahe und ruhig gelegene Ein-bis Zwei- Familienhaus mit moderner Ausstattung sowie guter Infrastrukturlage wird Sie überzeugen. Helle und großzügige Räume, eine ausgezeichnete Ausstattung, die clevere Raumaufteilung und der sonnige Garten mit Terrasse und der Balkon sind nur einige Argumente, die für dieses Haus sprechen. Durch die flexible Nutzungsmöglichkeit mit derzeit zwei Wohneinheiten eignet sich das Haus in ruhiger Sackgassenlage gleichermaßen für die große Familie als Generationenhaus, oder durch das Zusammenlegen der Wohneinheiten als großzügiges Einfamilienhaus. Durch den einladenden Dielenbereich mit Garderobe gelangt man in das sonnige, große Wohn- und Esszimmer, das mit circa 38 Quadratmetern viele Möblierungsmöglichkeiten bietet. So sorgen die bodentiefen Fenster und der Kamin auf Anhieb für eine Wohlfühlatmosphäre. Die nach Südwesten ausgerichtete große Terrasse und der Garten laden zum Verweilen ein, und bieten auch einer geselligen Runde und Kindern genügend Platz. Die moderne Einbauküche, die mit hochwertigen Holzfronten ausgestattet ist, befindet sich direkt am Esszimmerbereich und bietet kurze Wege. Die zwei hellen Schlafzimmer und das Tageslichtbad, das neben einer Badewanne auch über eine separate Dusche verfügt und in klassischem Weiß gehalten ist, machen hier Wohnen auf einer Ebene perfekt. Ausgehend von der Diele erreicht man das Gäste-WC; hier führt eine einladende, geschwungene Treppe nach oben. Sofort fällt die luftige Raumhöhe im ersten Stock auf, denn die Decke ist nach oben geöffnet. So wirkt die Wohnung im Obergeschoss noch großzügiger als die ansonsten fast identische Wohnung im Erdgeschoss. Ein hübscher Balkon lädt auch dort zum Verweilen ein. Der Keller ist voll ausgebaut und bietet neben zwei großen Kellerräumen auch noch eine große Sauna, eine Waschküche und ein weiteres Bad. Ein Kellerraum ist wohnlich als Gästezimmer ausgebaut. Direkt neben dem Haus befinden sich ein großer Doppelcarport sowie eine Gartenhütte und machen dieses attraktive Angebot perfekt. Ebenso bietet die Lage des Hauses einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten. In nur wenigen Gehminuten entfernt befindet sich die Taunus-Bahn-Haltestelle, von wo aus die Innenstadt von Frankfurt zu erreichen ist. Auch die Auffahrt zur A661 mit Anbindung an die A5 bietet eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen. Ein beliebter Supermarkt, der Kindergarten und weitere Geschäfte sind fußläufig schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Détails des commodités

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Parkett- / Laminatboden
- zwei Einbauküchen
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Sauna im Untergeschoss
- Kamin
- Teilweise elektrische Rollläden
- Doppelcarport
- Gartenhütte



**CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 92.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODE DU BIEN: 24002004 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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