

Friedrichsdorf

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Stadtvilla-Projektierung in sonniger Lage am Dillinger Hang

Número da propriedade: 25002071a



PREÇO DE COMPRA: 1.345.000 EUR • ÁREA: ca. 170 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 655 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

- 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Numa vista geral

|                       |            |                             |                                                                                          |
|-----------------------|------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25002071a  | Preço de compra             | 1.345.000 EUR                                                                            |
| Área                  | ca. 170 m² | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                               |
| Quartos               | 5          | Comissão para arrendatários | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten anteiligen Grundstücks-Kaufpreises |
| Quartos               | 4          |                             |                                                                                          |
| Casas de banho        | 2          | Tipo de construção          | Sólido                                                                                   |
|                       |            | Móveis                      | Terraço, Varanda                                                                         |

Número da propriedade: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Dados energéticos

Aquecimento

Bomba de calor ar-  
água

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## O imóvel



Número da propriedade: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Uma primeira impressão

Dieses projizierte und moderne Einfamilienhaus bietet auf über 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die für ein komfortables Wohnen sorgen. Das projizierte Haus wird auf einem 655 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut und ist nach Süd-West ausgerichtet.

Das Haus begeistert durch seine durchdachte Architektur: Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 geräumige Schlafzimmer, bietet es ausreichend Raum für individuelle Wohnwünsche. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das zentrale Herzstück der Immobilie. Große Fensterelemente sorgen hier für ein helles und freundliches Ambiente, unterstützt durch eine moderne 3-fach Verglasung, die hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz garantiert.

Die offene Küche schließt direkt an den Wohnbereich an und ermöglicht kurze Wege im Alltag sowie gesellige Stunden mit Familie und Gästen. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-Duschbad, im Obergeschoss befindet sich ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Wanne und Dusche, beide Bäder mit Tageslicht. Neben den drei Schlafzimmern im Obergeschoss, befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer flexibel genutzt werden kann.

Das Haus punktet durch eine zukunftsorientierte Haustechnik: Eine moderne Wärmepumpe sorgt effizient für Wärme und Warmwasser. Die Fußbodenheizung und das Belüftungssystem unterstützt ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Optional kann eine Unterkellerung, Garage oder Carport realisiert werden. Die Planung ist individuell anpassbar, der hier genannte Preis ist ein schlüsselfertiger Preis so, wie die aktuelle Planung vorgestellt wird. Die Maklercourtage wird lediglich auf den Grundstückswert von 750.000€ berechnet, unabhängig von dem Bauvertrag. Am besten vereinbaren Sie nach der Besichtigung des unbebauten Grundstücks einen Beratungstermin, damit Ihre individuellen Wünsche besprochen werden.

Número da propriedade: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## Detalhes do equipamento

- 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 2 Tageslichtbadezimmer
- Hochwertige Bodenbeläge und Wandausstattungen
- Hochwertige Badausstattung

Details: siehe in der Ausstattungsliste, die wir Ihnen gerne bei Interesse zur Verfügung stellen.

Ausstattung und Details:

- inkl. Erdarbeiten (Bodenaushub inkl. seitlichem Lagern des Mutterbodens, Abfuhr wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet)
- inkl. Bodenplatte (WU-Beton)
- Massivbauweise (Ziegel- oder Liaporbauweise) inkl. Stahlbetondecke
- inkl. Stahlbetontreppe vom Erd- zum Obergeschoss (zuzüglich Belag und Geländer, nach individueller Bemusterung)
- inkl. besonders hochwertigen Fenstern mit 3-fach Verglasung aus deutscher Markenproduktion
- inkl. elektrischen Rollläden
- inkl. Elektroarbeiten
- inkl. hochmoderner Luft-Wasser Wärmepumpe
- inkl. Fußbodenheizung
- inkl. Lüftungskonzept (unauffällig im Fensterflügel integriert und ohne Wartungsaufwand
- gegen Aufpreis auch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wählbar)
- inkl. Bodenfliesen (Diele, Wc, Bad, Küche) und Wandfliesen (Wc, Bad)
- inkl. Malerarbeiten und weiteren Bodenbelägen (Designer-Vinyl, oder, gegen Aufpreis, wahlweise Parkett)
- inkl. hochwertige Badausstattung z.B. Ideal Standard
- inkl. Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
- Hausbau gemäß Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
- Garage oder Carport optional
- zzgl. Vermessung und Bodenuntersuchung

**Número da propriedade: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf**

## Tudo sobre a localização

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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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 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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

## 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)