

Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Wohnen und Arbeiten in exklusiver Villa - Nähe Hardtwald

Objektnummer: 24002046



KAUFPREIS: 2.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 529 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.424 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24002046                  |
| Wohnfläche   | ca. 529 m²                |
| Zimmer       | 11                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 1974                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 2.280.000 EUR                                                                   |
| Haus        | Villa                                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Bauweise    | Massiv                                                                          |
| Nutzfläche  | ca. 96 m²                                                                       |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 117.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



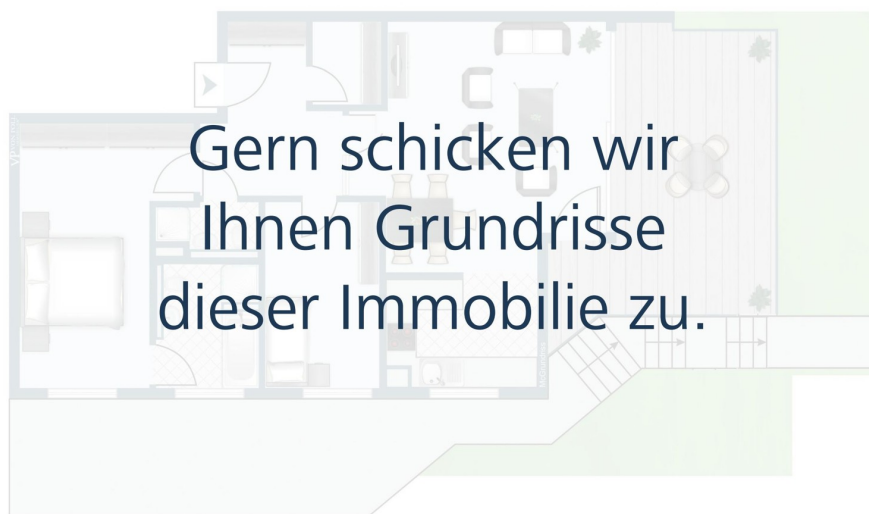
Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
SEPT. 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IM TEST: 5.180 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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



## 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)

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Ein erster Eindruck

Eine Rarität in erster Reihe über dem Bottigtal - sonnig gelegen mit Blick auf den Hardtwald! Edle Naturmaterialien und moderne Haustechnik gehen in dieser beeindruckenden Villa im Bauhausstil, deren Architektur Leichtigkeit und eine schwebende Wirkung vermitteln, eine unvergleichliche Symbiose ein. Das Ergebnis: Ein luxuriöses Zuhause zum Wohlfühlen, ausgestattet mit allen erdenklichen Details, die das Wohnen zum Erlebnis machen. Durch verschiedene Zugangsmöglichkeiten und abtrennbare Bereiche ist dieses Haus ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Oder mehrere Generationen finden hier jeweils genügend Privatsphäre. Die Nutzungsmöglichkeiten dieser großen, modernen Villa sind damit sehr vielfältig. Großflächige Glasfronten, Granitstein und Edelstahl - das sind die Grundelemente, die sich stilsicher im und am gesamten Haus wiederfinden und eine einzigartige Atmosphäre schaffen, die an einen Urlaub in einem Luxushotel erinnert. Schon beim Betreten des Grundstücks erkennt man die perfekte Inszenierung der verschiedenen Bereiche - der in absoluter Privatsphäre liegende Zugang, die verschiedenen Eingänge zu unterschiedlichen Wohnbereichen, der parkähnliche Außenbereich mit mehreren Terrassen und schönem Blick direkt ins Naturschutzgebiet Bottigtal und natürlich ein sehr großzügiger Innenbereich mit diversen Nutzungsmöglichkeiten. Der gemütliche Lounge-Bereich mit Kamin vor dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich und die vielseitigen Sitzgelegenheiten auf den verschiedenen Terrassenflächen bestechen durch ihre Großzügigkeit, denn die bodentiefen, großen Fensterflächen zum Garten hin lassen den Innen- und Außenbereich optisch fließend ineinander übergehen. Die moderne Design-Küche mit angrenzendem Kühlraum und vorgelagertem Essbereich lässt auch für Profiköche keine Wünsche offen und bietet gleichzeitig die Gemütlichkeit für geselliges Beisammensein mit Familie und Freunden. Die hochwertigen Granitböden, die sich nicht nur im Wohnbereich wiederfinden, sind von zeitloser Eleganz und bester Verarbeitung. Weitere Flächen im Gartengeschoss sind vielfältig nutzbar, unter anderem gibt es einen zwischenzeitlich überbauten Innenpool und Whirlpool, der mit etwas Aufwand auch wieder reaktiviert werden könnte. Ein großzügiges Home-Office oder Gästezimmer mit Bad en Suite sowie die Hauswirtschaftsräume befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein weiteres Highlight auf dieser Etage ist der einladende Wellnessbereich mit Sauna und bodengleicher Rain-Shower. Über zwei separate Treppenaufgänge gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich auf zwei Flügel verteilt neben dem Galeriebereich verschiedene Schlaf-, Arbeits-, Gäste- und Sporträume mit diversen Bädern befinden. An eines der Bäder schließt sich eine weitere Sauna mit ebenerdiger Regendusche an. Über zwei Treppenhäuser gelangt man in das erste Obergeschoss, wo sich auf zwei Flügel

verteilt verschiedene Schlaf-, Arbeits- und Sporträume mit diversen Bädern befinden. Dies unterstreicht noch einmal die vielseitige Nutzbarkeit des Hauses, z.B. auch als Zweifamilienhaus (die einzelnen Wohnbereiche sind durch eine Teilungserklärung bereits rechtlich aufgeteilt). Rundum sorgen hohe Hecken und Mauern auf dem Grundstück für ausreichend Privatsphäre und fokussieren den Blick auf das direkt davor liegende Naturschutzgebiet mit herrlichem Blick ins Bottigtal. Durch die großzügige Doppelgarage mit den angrenzenden Stellplätzen gelangt man trockenen Fußes direkt ins Haus. Dieses Haus lässt sich kaum beschreiben, wann möchten Sie es erleben?

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Ausstattung und Details

Luxuriöse und gehobene Gesamtausstattung:

- Offene Design-Küche mit Gaggenau-Geräten und mit angrenzendem Abstell-/Kühlraum
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage
- Kamin
- Granitstein- und Fliesenböden
- Rollläden bzw. Jalousien
- Einbauschränke und Einbauten
- 4 Bäder
- 3 separate WCs
- 2 Saunen mit jeweils separaten Duschen
- Wellnessbereich mit wiederherstellbarem Schwimmbad und Whirlpool
- Hauswirtschafts- und Abstellräume sowie Kellerräume
- 2 großflächige Terrassen
- Markise
- liebevoll angelegter und eingewachsener Südwest-Garten mit Freisitz und Gartenhütte
- Gartenanlage mit Bachlauf und Teichanlage (stillgelegt)
- Doppelgarage, Carport und weitere Stellplätze
- vielseitige Nutzbarkeit (Teilungserklärung für das Haus ist vorhanden)

Weitere, detailliertere Ausstattungsdetails würden hier den Rahmen sprengen und sind in einer separaten Ausstattungsliste aufgeführt, bei Interesse reichen wir diese gerne nach.

**Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum**

## Alles zum Standort

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Bottigtal aus. Es bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten bei gleichzeitiger Nähe zu den Innenstädten Friedrichsdorf und Bad Homburg. Das Naturgebiet entlang des Seulbachs wie auch der nahegelegene Hardtwald laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Der beliebte Kletterwald im Hardtwald wird Sportler auf Anhieb begeistern. Unter anderem sind auch die S-Bahn-Station Seulberg sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten bequem zu erreichen. 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 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- (Stationen in Friedrichsdorf und im Stadtteil Seulberg) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 117.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 24002046 - 61381 Friedrichsdorf – Nähe Stadtzentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)