

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

# Modern und gepflegt mit Skyline-Blick: helle 2-Zimmer Wohnung mit Aufzug und Balkon/Wintergarten

Objektnummer: 25002072



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

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

Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25002072  |
| Wohnfläche   | ca. 60 m² |
| Etage        | 5         |
| Zimmer       | 2         |
| Schlafzimmer | 1         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1973      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 199.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 129.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.05.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Die Immobilie



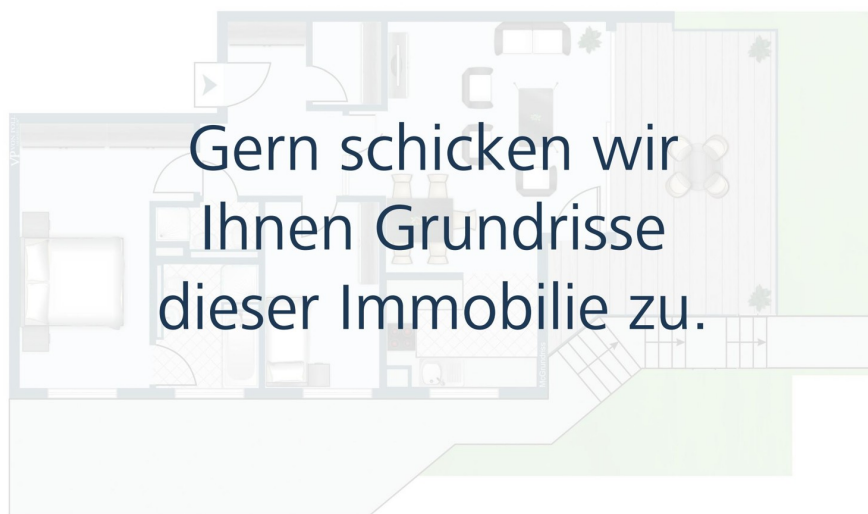
Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## 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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Die Immobilie



**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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten Eigentumswohnung in Friedrichsdorf-Burgholzhausen! Die gepflegte Wohnung befindet sich im 5. Stock eines gepflegten Gebäudes mit Aufzug und bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> ein komfortables und durchdachtes Raumkonzept. Besonders zu erwähnen ist hier auch der Skyline-Blick auf Frankfurt.

Der offene Wohn-Essbereich mit Einbauküche ist hell und großzügig geschnitten und lädt zum Wohlfühlen und Verweilen ein. Die gut erhaltene Einbauküche ist bereits integriert und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

Das innen liegende Badezimmer wurde zeitgemäß gestaltet und verfügt über eine komfortable Badewanne. Im geräumigen, hellen Schlafzimmer finden Sie Platz für Ruhe und Erholung. Dafür bietet sich ebenso die Kombination von Wintergarten und Balkon in einem an. Der ursprüngliche Balkon wurde zu einem stilvollen Wintergarten umgebaut, von dem aus Sie einen tollen Blick über den Vordertaunus genießen können und das auch bei Regen.

Die Innenstadt von Friedrichsdorf ist nur 2,5 km entfernt, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten bequem erreichbar sind. Für Spaziergänge und Erholung lädt das nahegelegene Wäldchen und natürlich der Taunus insgesamt ein. Perfekt für Singles, Paare und Kapitalanleger: Die Immobilie eignet sich ideal als Einsteigerwohnung, für die eigene Nutzung oder als attraktive Vermietungs- und Kapitalanlage

Diese Wohnung verbindet modernen Komfort mit einer attraktiven Lage und ist somit eine hervorragende Gelegenheit für alle, die eine gepflegte Immobilie in einer begehrten Lage suchen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Ausstattung und Details

- offener Wohn-Essbereich mit Einbauküche
- großes, helles Schlafzimmer
- kleine Abstellkammer
- innenliegendes Wannenbad
- verglaster Balkon/Wintergarten
- separater Keller
- gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradkeller

**Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Alles zum Standort

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 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.

**Objektnummer: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
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: 25002072 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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