

Friedrichsdorf

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Barrierefreies Wohnen mit Sonnenbalkon in gepflegter Wohnanlage

*CODE DU BIEN: 25002062*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 234.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73,09 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

- 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: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25002062                                  |
| Surface habitable      | ca. 73,09 m²                              |
| Etage                  | 4                                         |
| Pièces                 | 3                                         |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 1970                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 234.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2019                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 5 m²                                                                  |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon                         |

CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Huile                |                                                       |                                       |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 01.03.2028           | Consommation finale d'énergie                         | 101.00 kWh/m²a                        |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Classement énergétique                                | C                                     |
|                                               |                      | Année de construction selon le certificat énergétique | 1970                                  |

CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## 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: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf**

## Une première impression

Diese ansprechende Etagenwohnung befindet sich in einem 1970 erbauten Mehrfamilienhaus und bietet eine komfortable sowie gut durchdachte Wohnumgebung. Die gepflegte Anlage ist ideal für alle, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit und moderne Annehmlichkeiten legen.

Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche und verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die sich optimal für eine individuelle Gestaltung eignen. Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine geräumige Diele, die genügend Platz für eine Garderobe bietet und einen repräsentativen Empfangsbereich darstellt. Von hier aus gelangen Sie direkt in alle weiteren Räume der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist der große Sonnenbalkon, der einen hervorragenden Blick auf die Umgebung gewährt. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und die Aussicht genießen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet ausreichend Platz für eine Sitzgruppe sowie Pflanzen.

Die moderne und barrierefreie Ausstattung der Wohnung wird durch den vorhandenen Aufzug ergänzt, der einen komfortablen Zugang zu allen Etagen gewährleistet. Zudem wird Ihr Fahrzeug durch den optional zusätzlich zu erwerbenden Tiefgaragenstellplatz (15.000€) mit Einzelgaragentor sicher untergebracht, was in städtischen Gebieten einen besonderen Vorteil darstellt. Die Anlage wurde in den vergangenen Jahren gut instand gehalten, sodass die Immobilie in einem ansprechenden Zustand bleibt.

Die Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und eventuell auch einen kleinen Essbereich. Alle Räume sind hell und einladend gestaltet, was zu einer freundlichen Wohnatmosphäre beiträgt. Die gute Raumaufteilung ermöglicht es, verschiedene Wohnkonzepte umzusetzen, sei es für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

Die Lage der Wohnung verbindet urbanes Leben mit der nötigen Ruhe für entspannte Stunden zu Hause. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der unmittelbaren Nähe vorhanden, wodurch Sie auf ein Auto weitgehend verzichten können. Diese Vorzüge machen das Objekt besonders attraktiv für alle, die Wert auf eine gut entwickelte Infrastruktur legen.

Die solide Bauweise aus dem Jahr 1970 sorgt für ein angenehmes Wohnklima, während die regelmäßige Pflege der gesamten Wohnanlage zu einem besonders gepflegten Erscheinungsbild beiträgt. Diese Immobilie bietet sowohl Komfort als auch Funktionalität und könnte schon bald Ihr neues Zuhause werden. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## Détails des commodités

- Aufzug
- Laminat-Boden
- großer Balkon
- TG-Stellplatz optional zusätzlich für 15.000€
- Kellerabteil

**CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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 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.

CODE DU BIEN: 25002062 - 61381 Friedrichsdorf

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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