

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

VON POLL FRIEDRICHSDORF: Modernisierte und familiengerechte Drei - Zimmer - Wohnung mit Loggia

Codice oggetto: 25002081



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002081
Superficie netta	ca. 91 m ²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.10.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	153.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà

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



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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine attraktiv modernisierte Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1972.

Die Wohnung wurde zwischen 2015 und 2024 umfassend modernisiert und bietet mit ca. 91 m² Wohnfläche und insgesamt drei Zimmern ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort legen.

Der Grundriss ist durchdacht: Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für kurze Wege. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsorte, während der großzügige Wohn-/ Essbereich mit seiner großen Fensterfläche und Zugang zum Balkon viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre schafft.

Das moderne Badezimmer wurde 2022 vollständig erneuert und überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, stilvollen Sanitärobjekten und hochwertiger Ausstattung. Der separate Abstellraum, der ursprünglich als Gäste-WC vorgesehen war, kann bei Bedarf wieder entsprechend genutzt werden. Die Einbauküche wurde 2022 neu eingebaut und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum. Alle Wohnräume erhielten 2020 neue Bodenbeläge, die mit modernen Materialien für ein stimmiges Gesamtbild sorgen.

Auch im Fensterbereich zeigt sich die umfangreiche Modernisierung: 2018 wurden sämtliche Fenster durch dreifachverglaste Kunststofffenster ersetzt. Elektrische Rollläden sorgen auf Knopfdruck für Sichtschutz und Verdunkelung, ergänzt durch integrierten Insektenschutz.

Weißer Innentüren unterstreichen das helle, freundliche Ambiente. Die Elektrik wurde bereits 2015 vollständig erneuert. Im Jahr 2024 kam eine neue Gas-Zentralheizung hinzu, die für effiziente und zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein privates Kellerabteil. Gemeinschaftlich nutzbare Wasch- und Trockenräume sind ebenfalls vorhanden. Abgerundet wird das Angebot durch eine zur Wohnung gehörende PKW-Garage.

Diese Wohnung präsentiert sich dank der umfassenden Modernisierungen in einem bezugsfertigen Zustand und erfüllt zahlreiche Ansprüche an modernes Wohnen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser Immobilie!

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Dettagli dei servizi

- Laminatboden
- Küche und Bäder gefliest
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Einbauküche (8 Jahre alt)
- Weiße Innentüren
- Fliegenschutzgitter an allen zu öffnenden Fenstern
- Elektrisches Tor für Einzelgarage
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gasheizung (2024)

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 153.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 25002081 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com