

Friedrichsdorf

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

Codice oggetto: 25002071a



PREZZO D'ACQUISTO: 1.345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 655 m²

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

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

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002071a
Superficie netta	ca. 170 m²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	1.345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten anteiligen Grundstücks-Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Dati energetici

Fonte di
alimentazione

Pompa di calore
idraulica/pneumatica

Certificazione
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Una prima impressione

Dieses projektierte und moderne Einfamilienhaus bietet auf über 170 m² Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die für ein komfortables Wohnen sorgen. Das projektierte Haus wird auf einem 655 m² 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.

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

Ulteriori informazioni

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: 25002071a - 61381 Friedrichsdorf

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