

Friedrichsdorf – Dillingen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Großzügig Wohnen auf einer Ebene! Privater Garten und 2 TG-Plätze

Objektnummer: 24002055



KAUFPREIS: 869.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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

Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002055
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	869.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.08.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie



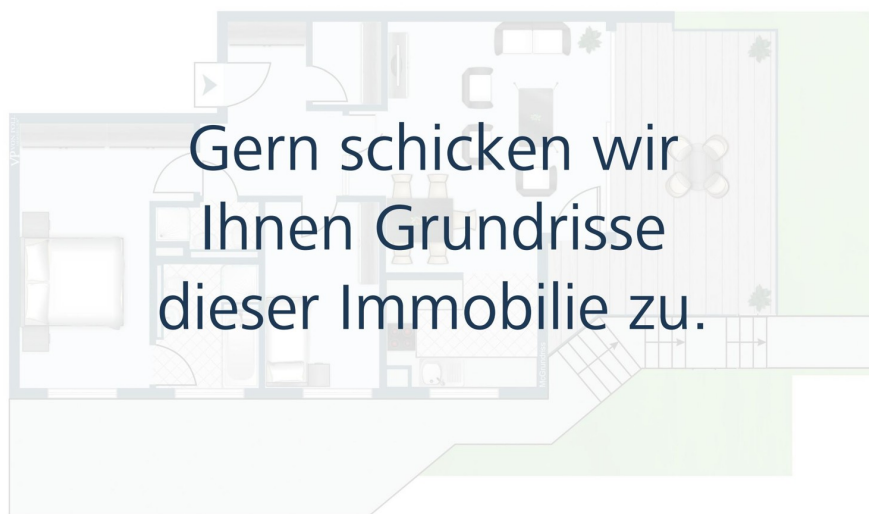
Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## 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: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Ein erster Eindruck

Möchten Sie gerne gut angebunden und stadtnah, gleichzeitig jedoch auch in der Nähe zu einem schönen Naherholungsgebiet wohnen? Dann haben wir das Richtige für Sie! Diese attraktive Erdgeschosswohnung mit Garten befindet sich in Friedrichsdorf, in einem ruhig gelegenen Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten insgesamt. Hier wohnen Sie nur Minuten zu Fuß entfernt von der Innenstadt mit attraktiven Geschäften, Supermärkten und Restaurants. Ebenfalls fußläufig gelangen Sie zum Bottigtal, einem traumhaften Naherholungsgebiet zum Laufen oder Spazieren gehen! Pendler nach Frankfurt benötigen ca. 15 Minuten zum Bahnhof zu Fuß, um mit der S-Bahn nach Frankfurt zu fahren (Dauer 20 Minuten). Mit dem Pkw fahren Sie etwa 25 Minuten. Die Großwohnung mit ca. 193 m<sup>2</sup> wurde ursprünglich aus zwei Wohnungen zu einer zusammengelegt. Daher verfügt Sie über zwei Tageslichtbäder, ein Gäste-WC, zwei Tiefgaragenplätzen und viel Stauraum in den beiden, dazugehörigen Kellern. Der Grundriss lässt viel Spielraum zu. Er kann ganz auf Ihre persönlichen Bedürfnisse angepasst werden. Möglich ist die Nutzung durch eine Familie mit bis zu vier Schlafzimmern (derzeit sind drei vorhanden). Die Teilung in zwei abgeschlossene Wohnungen wäre für eine Kapitalanlage interessant! Dann entstehen zwei Drei-Zimmerwohnungen mit jeweils einem separaten Gartenanteil. Das wäre ohne großen Aufwand möglich. Die Nutzung für ein Paar (möglicherweise Senioren) mit dem Wunsch nach Geräumigkeit und Privatsphäre bzw. auch dem Wunsch, noch einen Wohnbereich für eine Pflegekraft einzuplanen, wäre ebenfalls leicht umsetzbar. Es gibt viele denkbare Varianten. Gerne zeigen wir Ihnen eine auf Sie zugeschnittene Lösung. Die Wohnfläche erstreckt sich über die gesamte Wohnetage im Erdgeschoss des Hauses. Das macht die Immobilie für Senioren sehr reizvoll. Die letzte Renovierung fand im Jahr 2023 statt. Nach Geschmack können Sie die Räumlichkeiten noch nach eigenen Stil gestalten. Besonders attraktiv an dieser Immobilie ist der großzügige helle Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, mehreren Ausgängen in den Garten und die umlaufenden, teilweise überdachten Terrassen. Der sonnige pflegeleichte Garten mit Rosenbüschen, der eingezäunt und mit einer Hecke uneinsehbar eingefasst ist, zählt zu den Highlights dieser Wohnung. Selten findet man eine Gartenwohnung, die das Potential hat, den sich verändernden Lebensbedürfnissen gerecht zu werden. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um die sonnige Gartenwohnung kennenzulernen!

Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- zwei Tageslicht-Bäder
- Gäste-WC
- großer privater eingezäunter, abschließbarer Garten mit Sichtschutzhecken
- überdachte Terrasse mit neuer Markise
- zweifach verglaste Fenster
- elektr. Rollläden
- Abstellraum in der Wohnung
- Wohnung mit zwei Eingängen und zwei Zugängen in den Garten
- zwei PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- zwei Kellerräume
- allgemeiner Wasch-/ Hauswirtschaftsraum
- Fahrradabstellraum
- Gaszentralheizung

Objektnummer: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Alles zum Standort

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: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2031. Endenergieverbrauch beträgt 158.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## 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)