

Friedrichsdorf – Seulberg

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Raumwunder Nähe S-Bahn mit zusätzlich 60 m<sup>2</sup> wohnlicher Nutzfläche

Property ID: 24002094



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

**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 321 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## At a glance

Property ID	24002094	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	6	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 123 m <sup>2</sup>
Year of construction	1989	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.11.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property



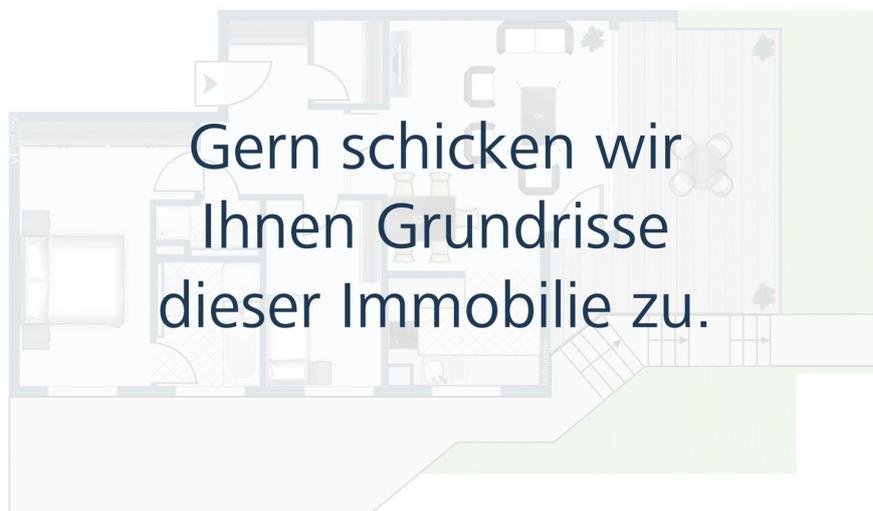
Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property

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)

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEPT. 2023  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEPT. 2023  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

VP  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

DEUTSCHLANDS  
BEGÜHRTESTE  
ZUFÜHRER  
VON POLL IMMOBILIEN

Auszeichnung  
Stefan Koch  
DEKRA

**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)

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## A first impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte in Friedrichsdorf bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> und zusätzlich über 60 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus, ursprünglich im Jahr 1989 erbaut und zuletzt 2022 modernisiert, erstreckt sich über zwei Hauptgeschosse sowie ein Dachgeschoss und befindet sich auf einem ca. 321 m<sup>2</sup> real geteilten, großen Grundstück. Das Haus zeichnet sich insbesondere durch eine durchdachte Raumaufteilung aus. Im Erdgeschoss finden Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit überarbeitetem Parkett, das durch einen hochwertigen Kaminofen (Marke Brunner) für behagliche Atmosphäre sorgt. Zum Garten hin öffnet sich über die gesamte Hausbreite ein voll verglaster Sommergarten, in dem Sie die Gartensaison beliebig verlängern können. Die große Wohnküche bietet Platz für einen weiteren Essbereich und das Gäste-WC rundet die Ausstattung auf dieser Ebene ab. Ein gemütlicher Teppichboden schmückt das Arbeitszimmer im Souterrain, welches zusätzlichen wohnlich ausgebauten Nutzraum bietet und ein weiteres WC befindet sich direkt daneben. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit bodengleicher, moderner Dusche. Kinder und Gäste finden hier ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Die Kinderzimmer und der Flur im Obergeschoss wurden mit überarbeitetem Parkettboden, eines mit Teppich versehen. Das Badezimmer auf dieser Etage wurde ebenfalls modern ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich das sehr große Dachstudio, das vielfältige Nutzungen bietet - vom Elternschlafzimmer bis zum großen Gäste- und Arbeitsbereich ist hier alles möglich. Ein weiteres Bad befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss. Die sanitären Einrichtungen und die Innenausstattung wurden im Laufe der Jahre regelmäßig modernisiert, was sich in der gepflegten Substanz des Hauses widerspiegelt. Ein zusätzliches Highlight ist der verglaste Sommergarten, der 2019 zusammen mit der Gartenanlage neu gestaltet wurde. Dieser Bereich lädt dazu ein, die Sonnenstunden in einer geschützten Umgebung zu genießen. Hervorzuheben ist auch die neue Zentralheizungsanlage, die 2022 installiert wurde und für eine angenehme Wärmeversorgung im gesamten Haus sorgt. Die verschiedenen Bodenbeläge, wie Parkett, Naturstein, Fliesen und Teppiche, ergänzen das stilvolle Ambiente der Räumlichkeiten. Eine Terrasse bietet Ihnen die Möglichkeit, sonnige Tage im Freien zu verbringen und das private Grundstück zu genießen. Die gepflegte Gartenanlage ist ein weiterer Pluspunkt für Freizeitaktivitäten oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wert auf eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage legen. Dank der umfassenden Modernisierungen ist das Haus sofort bezugsfertig und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## Details of amenities

- Parkett
- Naturstein
- Fliesen
- Teppich
- 2 Bäder, 2 Gäste-WCs
- verglaster Sommergarten
- Doppelgarage
- Garten

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## All about the location

Die herausragende Lage dieses Grundstücks zeichnet sich besonders durch die Laufnähe zur S-Bahn aus. Es bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten bei gleichzeitiger Nähe zu der Friedrichsdorfer Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Der Sportpark und Kitas sowie Schulen sind ebenfalls zu Fuß bequem zu erreichen. Die umliegenden Naturgebiete laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Auch Sportler werden auf Anhieb begeistert sein über die vielen Möglichkeiten in unmittelbarer Nähe. 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 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- (Stationen in Friedrichsdorf und im Stadtteil Seulberg) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)