

Friedrichsdorf – Seulberg

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Raumwunder Nähe S-Bahn mit zusätzlich 60 m² wohnlicher Nutzfläche

CODE DU BIEN: 24002094



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 321 m²

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

- 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: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24002094
Surface habitable	ca. 126 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 123 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	114.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

La propriété

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Une première impression

Diese attraktive Doppelhaushälfte in Friedrichsdorf bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 126 m² und zusätzlich über 60 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.50 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24002094 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Contact

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

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com