

Friedrichsdorf – Dillingen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit TG-Platz!

**CODICE OGGETTO: 24002055b**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

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

CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002055b
Superficie netta	ca. 99 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	158.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.08.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Una prima impressione

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 herrlich großem Garten (196 m<sup>2</sup>) zur alleinigen Nutzung, 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 Wohnung mit ca. 99 m<sup>2</sup> verfügt über einen Stellplatz in der Tiefgarage. Das Wohnen im Erdgeschoss macht die Immobilie für Senioren besonders reizvoll. Ohne Treppen gelangen Sie in die rechte Erdgeschosswohnung. an einem Flur liegen zwei Schlafzimmer. Alternativ kann eines als Kinderzimmer oder Homeoffice oder Ankleide geplant werden. Das gepflegte weiß geflieste Bad mit Badewanne und Dusche hat ein Fenster zur Gartenseite hin. Beim Baden schauen Sie ins Grüne! Das Wohn- und Esszimmer hat mehrere bodentiefe Fenster zum Garten und führt auf die Terrasse, die teilüberdacht ist und eine zusätzliche Markise besitzt. Eine Einbauküche nach eigenem Geschmack kann im Wohn-Essbereich noch installiert werden. Eine Gästetoilette und ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot. Die letzte Renovierung fand im Jahr 2023 statt. 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 mit größerem allein zu nutzendem Garten, in einer innenstadtnahen Lage. Daher zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie gerne kurzfristig einen Termin, mit uns, um diese tolle Gartenwohnung kennenzulernen!

**CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Dettagli dei servizi

- Parkettboden
- Tageslicht-Bad
- Gäste-WC
- großer privater eingezäunter, abschließbarer Garten mit Sichtschutzhecken
- überdachte Terrasse mit neuer Markise
- zweifach verglaste Fenster
- Rollläden
- Abstellraum in der Wohnung
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage
- Rasenroboter installiert
- Kellerraum
- allgemeiner Wasch-/ Hauswirtschaftsraum
- Fahrradabstellraum
- Gaszentralheizung

**CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Tutto sulla posizione

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: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24002055b - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen**

## Partner di contatto

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

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)