

Friedrichsdorf – Dillingen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Komfortabel Wohnen auf fast 200 m<sup>2</sup> mit eigenem Garten & 2 TG-Plätzen!

Número da propriedade: 24002055



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

PREÇO DE COMPRA: 848.000 EUR • ÁREA: ca. 193 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24002055	Preço de compra	848.000 EUR
Área	ca. 193 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 9 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1999	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo		

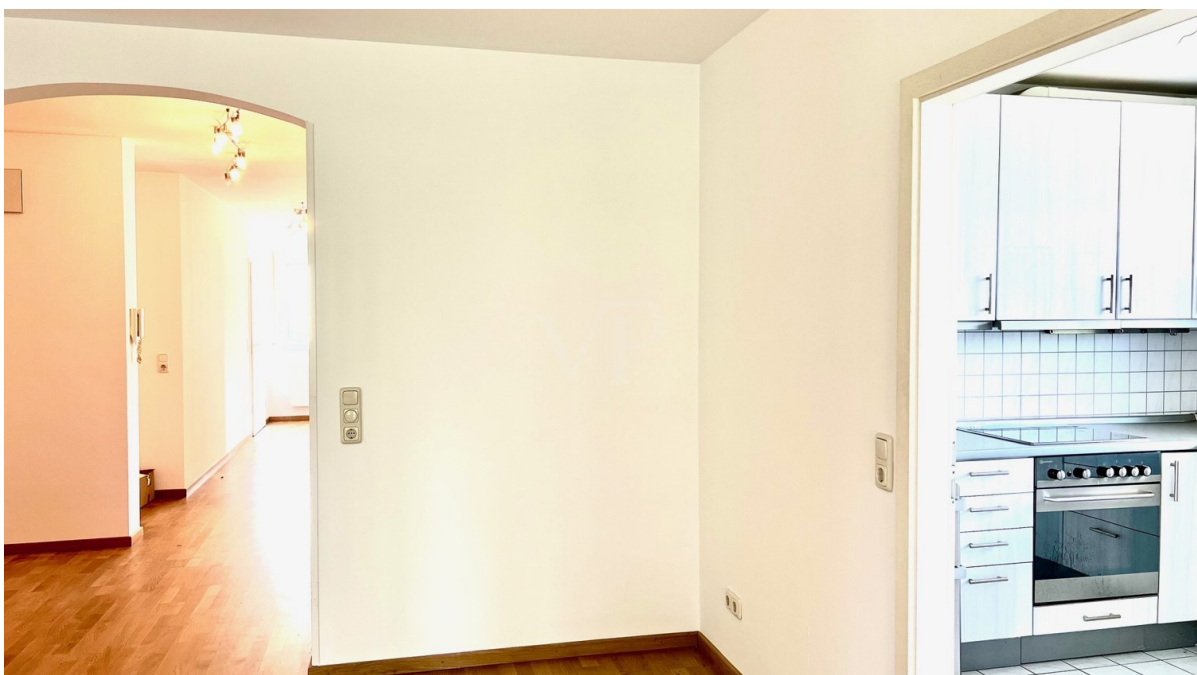
Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	158.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.08.2031	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## O imóvel





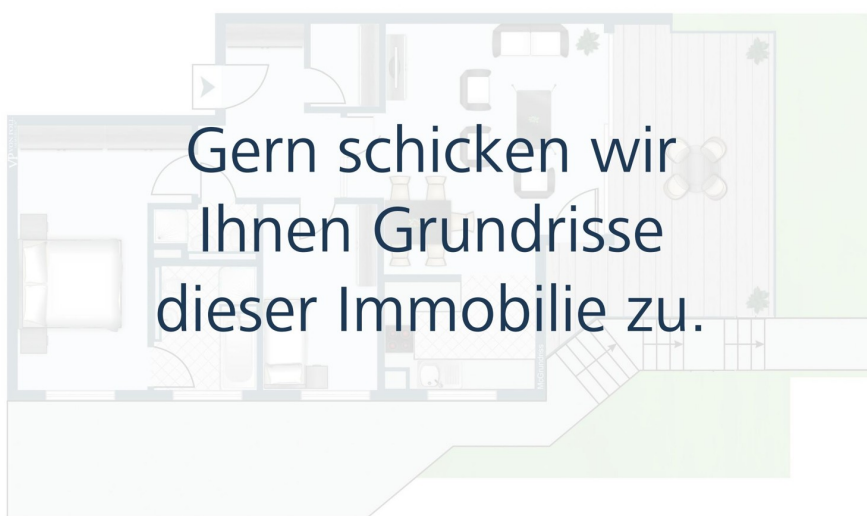
Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## O imóvel

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**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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)

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Uma primeira impressão

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 Wohneinheit 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!

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24002055 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)