Friedrichsdorf – Burgholzhausen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Familienfreundliche Drei-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern und Weitblick

Objektnummer: 25002099



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

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

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25002099
Wohnfläche	ca. 89 m²
Etage	7
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	129 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.05.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie

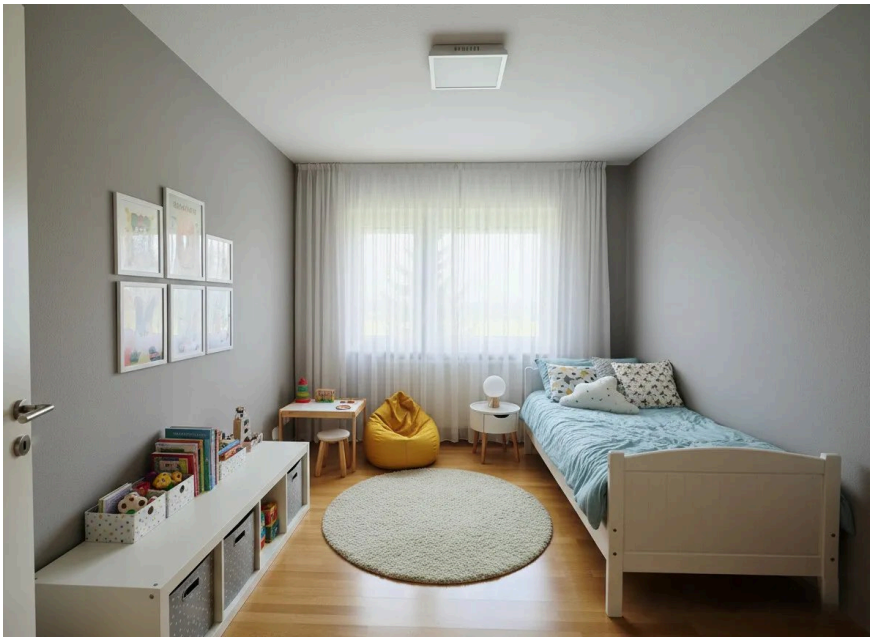




Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



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



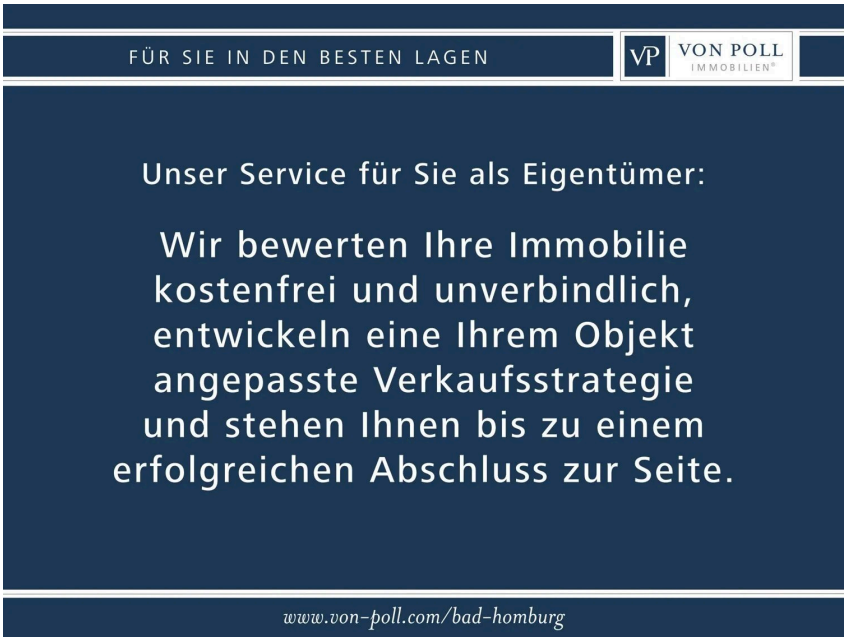
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug in Friedrichsdorf. Auf ca. 89 m² Wohnfläche überzeugt sie durch einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Ausblick: Genießen Sie sowohl den Skyline-Blick auf Frankfurt als auch den Blick in den Taunus.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum stilvollen Wintergarten bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die vorhandene Einbauküche wird in der Immobilie belassen.

In den Wohn- und Schlafräumen sorgt ein Parkettboden für eine warme und angenehme Wohnatmosphäre. Die Fenster mit Isolierverglasung stammen aus den Jahren 1991 und 2002 und tragen zu einem soliden Wohnkomfort bei.

Die Heizungsanlage des Hauses wurde im Jahr 2017 erneuert. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt gepflegt und wird laufend instand gehalten.

Ein wesentlicher Teil des monatlichen Hausgeldes – rund 30 % – fliesst in die Rücklagen. Damit stehen kontinuierlich Mittel für die Instandhaltung und den langfristigen Werterhalt der Wohnanlage zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ruhe und Rückzug bieten. Die beiden innen-liegenden Badezimmer entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack und bieten Ihnen die ideale Gelegenheit, Ihre individuellen Gestaltungsideen umzusetzen.

Ein zusätzlicher Abstell- bzw. Vorratsraum in der Eingangsdiele sorgt für praktischen Stauraum und rundet das Angebot ab. Darüber hinaus stehen Ihnen ein abgeschlossenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss zur Verfügung. Eine abgeschlossene Garage im Tiefgaragenbereich bietet komfortables und sicheres Parken.

Die Wohnung steht aktuell leer und ist somit sofort bezugsfrei!

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ausstattung und Details

- Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fliesen in der Diele, dem Flur und den Bädern
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Manuelle Rollläden
- Gas-Heizung 2017
- Eine abgeschlossene Garage
- Separater Kellerabteil
- Gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradkeller

Objektnummer: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Alles zum Standort

Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel mit
25.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis.

Mitten im Grünen und dennoch nur 16 km von Frankfurt am Main gelegen, hat Friedrichsdorf alles zu bieten, was man sich wünscht: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A5 und A661 sind schnell zu erreichen und öffnen Wege in alle Himmelsrichtungen.

Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt (Fahrtzeit 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 wenigern Autominuten entfernt. 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: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Sonstige Angaben

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: 25002099 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com