Friedrichsdorf – Seulberg

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia in S-Bahn Nähe!

*Objektnummer: 26002044*




KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg


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

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26002044 |
| Wohnfläche | ca. 109 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 395.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 6 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 127.69 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 30.06.2027 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

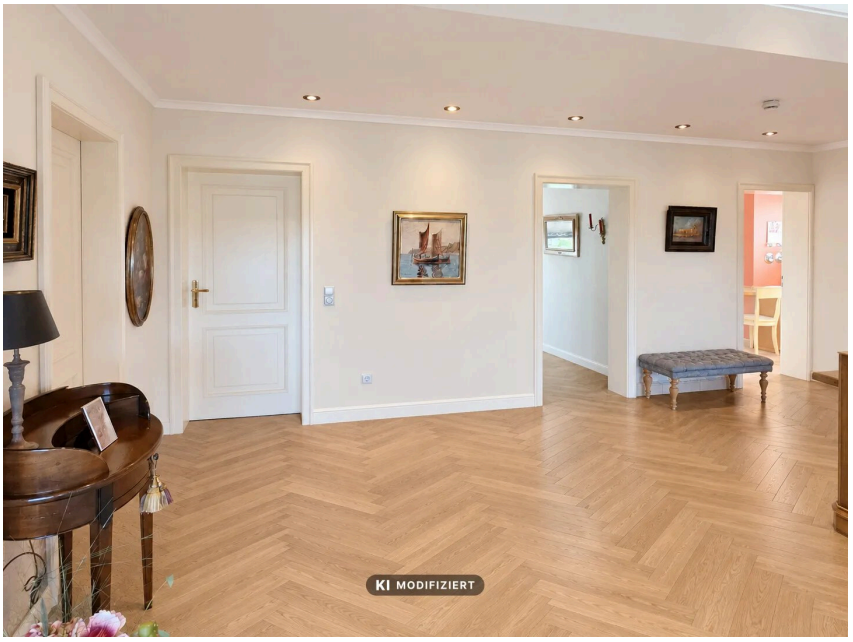
# Die Immobilie






Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie




Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

*www.von-poll.com/bad-homburg*

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**

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

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie




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*

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*

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Ein erster Eindruck

Die Lage überzeugt durch einen fantastischen Weitblick über die grüne Landschaft bis hin zum Taunus – eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 109 m² befindet sich auf der obersten Ebene – der 3. Etage – einer sehr gepflegten Mehrfamilienhausanlage mit Aufzug, die professionell und zuverlässig verwaltet wird.

Die Wohnung umfasst insgesamt vier Zimmer. Die einladende Eingangsdiele ist großzügig und offen gestaltet und vermittelt bereits beim Betreten ein Gefühl von Weite und Komfort. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche sowie einer gemütlichen Sitzgelegenheit ausgestattet. Die Waschmaschine ist ebenfalls praktisch in der Küche integriert.

Das Wohnzimmer überzeugt mit einem großen Panoramafenster, das einen herrlichen Blick ins Grüne eröffnet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Loggia mit elektrischer Markise.

Die drei weiteren Zimmer sind sinnvoll im Grundriss angeordnet. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit einem Velours-Teppichboden ausgestattet. Die Wände sind mit geschmackvollen Tapeten versehen, die den Räumen eine angenehme Wohnatmosphäre verleihen. Das Badezimmer wurde – ebenso wie weitere Bereiche der Wohnung – in den vergangenen 20 Jahren modernisiert. Es verfügt über helle, pflegeleichte Fliesen, einen Waschtisch, ein WC, eine Badewanne sowie einen Handtuchheizkörper. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Wohnung wurde in den vergangenen 20 Jahren von den Eigentümern selbst bewohnt, äußerst pfleglich behandelt und kontinuierlich instand gehalten. Zu den durchgeführten Modernisierungen zählen unter anderem der Austausch der Fenster (2007/2015) sowie die Erneuerung der Bäder, Bodenbeläge, Tapeten, Innentüren, Balkonfliesen und der Markise. Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Abstellkeller, ein Tiefgaragen- und Außenstellplatz.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Ausstattung und Details

- Velours-Teppichboden
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Weiße Innentüren
- Einbauküche
- Elektrische Markise
- Gas-Heizung 1999
- TG-Stellplatz
- Außenstellplatz

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# Alles zum Standort

Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt am Main (Fahrtzeit ca. 30 Minuten mit dem Auto) direkt am Osthang des Taunus und hat ca. 25.000 Einwohner. Nach Bad Homburg vor der Höhe 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.

Der Stadtteil Köppern bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grundschule sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

In Friedrichsdorf sind die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig sowie unterschiedliche Sportstätten gelegen und gut erreichbar.

Die A 5 Ausfahrt Friedberg ist in wenigen Minuten zu erreichen. Sie erreichen mit dem Pkw Frankfurt in ca. 22 km, ca. 32 km sind es bis zum Flughafen und 8 km bis in die Bad Homburger Innenstadt. Mit der S-Bahn – Linie S5 – (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie das Frankfurter Zentrum in 20 Minuten.

Objektnummer: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# 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: 26002044 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

# 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