Friedrichsdorf – Seulberg

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Energetisch Top: 1-2 Familienhaus, Nähe S-Bahn in ruhiger Lage mit Garten

Objektnummer: 26002046



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 463 m²

Objektnummer: 26002046 - 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: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26002046
Wohnfläche	ca. 147 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1920
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	79.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

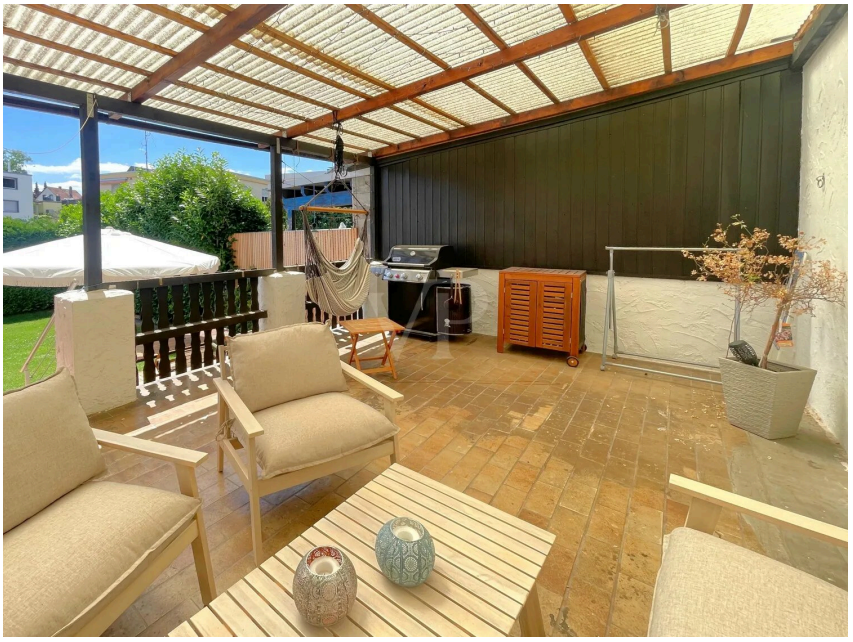
Die Immobilie

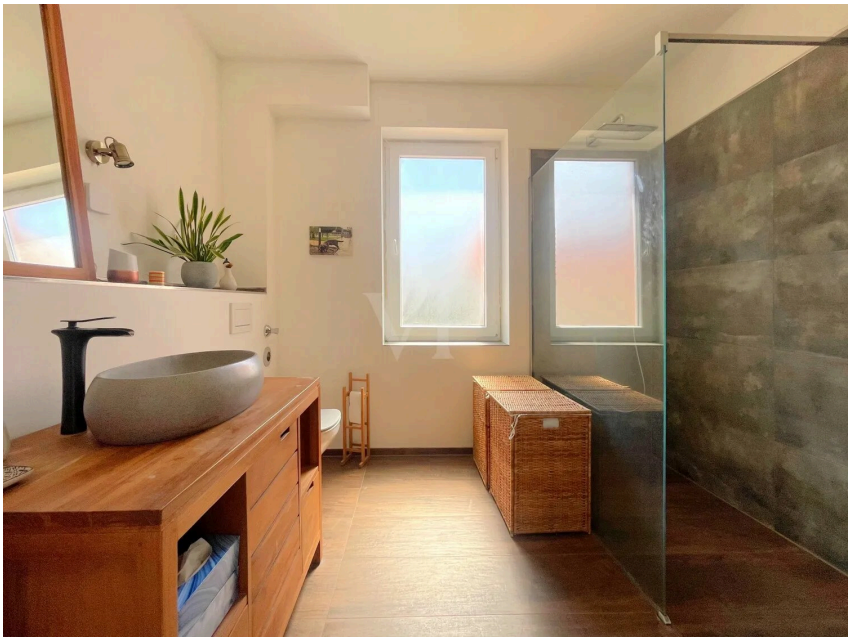




Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

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



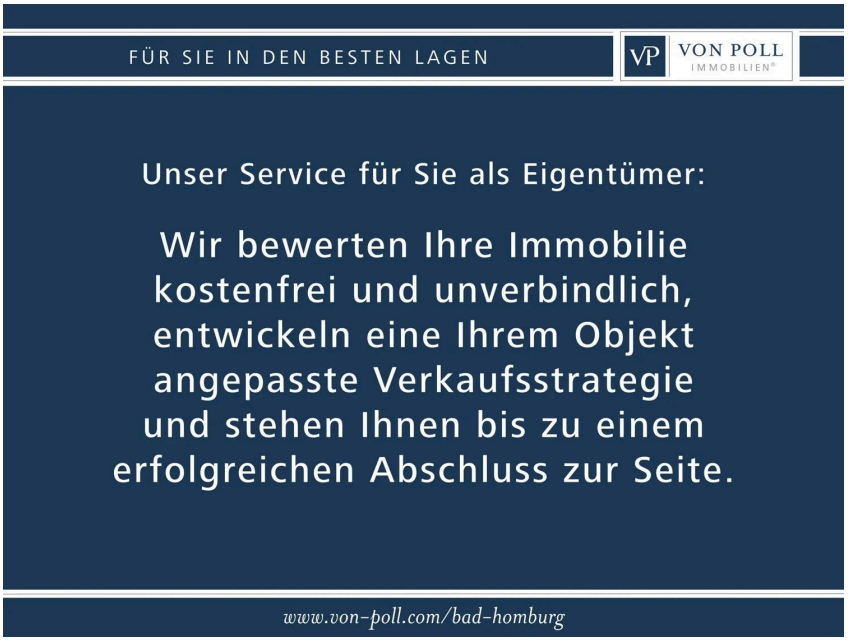
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

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

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Ein erster Eindruck

Familienleben mit Raum und Garten – charmantes Zuhause voller Möglichkeiten

Dieses charaktervolle Altbauwohnhaus mit Nebengebäude liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit sehr kurzem Fußweg zur S-Bahnstation. Die Dinge des täglichen Lebens sind fußläufig zu erreichen, Kitas, Grundschule und eine sehr gute Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe vor der Ortsgrenze nach Bad Homburg (Gonzenheim und Ellerhöhe).

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1920 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 147 m² und einer Grundstücksfläche von rund 463 m² ein großzügiges Raumangebot für verschiedene Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen sechs Zimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung, wodurch ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten entsteht.

Die Immobilie befindet sich im Innenbereich teilweise in einem weiter renovierungsbedürftigen Zustand, jedoch wurden in den vergangenen Jahren bereits zahlreiche umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Es gibt umfangreiche Auflistungen der erfolgten Sanierungen insbesondere in energetischer und technischer Hinsicht. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für weitere Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

Bei dem vorhandenen Nebengebäude wurde der Ausbau auch schon begonnen – inklusive Stromversorgung, neuer Fenster und Putzarbeiten, es bietet wunderbare Möglichkeiten beispielsweise als Gästehaus oder Homeoffice nach der Vollendung. Der pflegeleicht angelegte Garten mit Bewässerungssystem sowie die Hofpflasterung wurde auch erst 2023 vorgenommen und bietet viele Bereiche die Freizeit zu genießen.

Das Haus wird durch eine Wärmepumpe beheizt und erfüllt damit zeitgemäße Anforderungen an Energieeffizienz. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten bieten eine solide Basis, um das Potenzial dieser Immobilie weiterzuentwickeln.
Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung und informieren ausführlich über die vorhandenen Ausstattungsmerkmale sowie Modernisierungspotenziale.

Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Ausstattung und Details

Folgen Maßnahmen wurden durchgeführt
(2009 - 2017 durch den Vorbesitzer)
2009:
- Neue Fenster im EG-Wohnung und teilweise im OG
- Neue Heizkörper im EG
2013:
- Modernisierung der Heizkörper im EG (Eckventile Thermostat)
- Neuverlegung der Wasserleitungen
- Ausbau der Elektroinstallation
- Verkleidung der Heizungs- und Wasserrohre
2014:
- Erneuerung des Außenanstrichs mit Isolierfarbe
- Erneuerung des Terrassendachs (EG)
-Einbau neuer Heizkörper im OG, Treppenhaus und KG
2015:
- Modernisierung der Außenterrasse (Garten)
- Erneuerung der Elektroinstallation in DG, KG und Treppenhaus
2016:
- Ausbau des Schuppens (Strom, Fenster, Verputzen usw.)
- Modernisierung Treppenhaus und Einbau eines Fensters im DG
- 2 neue Türen im KG
- Erneuerung der Heizkörper im KG
- Verlegung eines WLAN-Anschlusses im KG
2017:
- Einbau einer neuen Tür für das Bad (WK)
- Erneuerung und Ausbau der Wasserleitung für Waschbecken, WC, Dusche und WM-Anschluss und Einbau von 3 neuen Fenstern mit Außenrollläden im DG
Weitere Maßnahmen vom jetzigen Eigentümer:
2018:
- Komplette Badsanierung im EG
- Renovierung EG und 1. OG (Laminat, Tapete etc.)
2020:
- Erneuerung Gartentor am Hauptgarten
2021/2022:
- Modernisierung Kellerraum / jetzt Neuer Technikraum
- Einbau Wärmepumpe
- Solarmodule (6,5kWp)
- Batteriespeicher (9kWh)
- Wallbox
2022:

- Erneuerung Hauseingangstür (inkl. Fingerabdrucksensor)
- Erneuerung zwei Fenster im Hausflur, Fenster Abstellraum und Fenster Gäste WC
2023:
- Sanierung des Außenbereichs (Abwasserrohre, Hauseingangsstufen, Einbau Sichtschutz, Wandabdichtung und Entwässerung, Rasenbereich, Einbau Zisterne 7500L, App-gesteuerte Rasenbewässerung, Mauer im Vorgarten, Stabmattenzaun, Steckdosen, LAN
2026:
- Modernisierung 2 weiterer Kellerräume
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26002046 - 61381 Friedrichsdorf – Seulberg

Alles zum Standort

Friedrichsdorf zählt mit rund 26.000 Einwohnern zu den größten Städten des Hochtaunuskreises und liegt am Fuße des Taunus – nur etwa 20 km nördlich von Frankfurt am Main. Die Stadt verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer hohen Lebensqualität. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten.

Die Autobahnanschlüsse A5 und A661 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Bad Homburger Innenstadt liegt nur rund 5 km entfernt, Frankfurt am Main erreichen Sie in etwa 20 km (ca. 25–30 Minuten Fahrzeit), den Flughafen Frankfurt in ca. 30 km.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Friedrichsdorfer Stadtteil Seulberg, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Restaurants und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Der S-Bahn-Anschluss (Linie S5) sorgt für eine schnelle Verbindung nach Bad Homburg und in die Frankfurter Innenstadt.

Objektnummer: 26002046 - 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: 26002046 - 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