Friedrichsdorf – Dillingen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Großzügiges Ein-Zweifamilienhaus für vielfältige Familienvisionen

Objektnummer: 26002059



KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 876 m²

Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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

Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26002059
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.09.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	236.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Ein erster Eindruck

Die besondere Lage stellt einen entscheidenden Vorteil dar. Schulen, Kitas und das örtliche Schwimmbad sind in unmittelbarer Nähe zu finden, was den Alltag insbesondere mit Kindern unkompliziert und angenehm macht.

Der beliebte Ortsteil Dillingen befindet sich in nächster Nähe zum beliebten Bad Homburger Kirdorfer Feld und Hardtwald. Hier profitieren die Bewohner von einem hohen Freizeitwert durch die Nähe zu Wald und Feldern. Es bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren direkt ab der Haustür. Die fußläufige Erreichbarkeit von Innenstadt und S-Bahn gewährleistet zudem optimale Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz, sowie an vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen.

Die Raumaufteilung der Immobilie eröffnet verschiedene Nutzungsperspektiven. Mit fünf Zimmern stehen ausreichend Flächen für Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer sowie für ein separates Wohnzimmer zur Verfügung. Die beiden Badezimmer sorgen für einen entspannten Tagesablauf – auch in einem Mehrgenerationenhaushalt. Die Grundstruktur des Hauses und der abgeschlossene Bauzustand bilden eine solide Basis, die Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten und renovieren können.
Der Garten bietet durch seine Größe zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber und ausreichend Platz für Kinder zum Spielen im Freien. Gleichzeitig ermöglicht das ruhige Umfeld eine entspannte Wohnatmosphäre.
Die Zentralheizung gewährleistet eine effiziente Wärmeversorgung in allen Jahreszeiten. Insgesamt entspricht die Ausstattung dem normalen Standard, was Ihnen bei Modernisierungsmaßnahmen viel kreativen Spielraum lässt.

Ob als Zuhause für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für Menschen, die Wert auf ein inspirierendes Umfeld legen – dieses Zweifamilienhaus eröffnet viele Möglichkeiten. Die attraktive Kombination aus ruhigem Wohngebiet mit großem Garten, der guten Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu Schulen, Kitas und Freizeitangeboten macht diese Immobilie zu einer interessanten Option in der Region und ist für Menschen attraktiv, die das Leben in einer gewachsenen Nachbarschaft zu schätzen wissen.

Entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses und gestalten Sie Ihr neues Zuhause in einer Umgebung, die sowohl naturnahe Erholung als auch zentrale Anbindungen bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Ausstattung und Details

- Parkett-, Teppich- und PVC-Bodenbeläge
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kamin mit zweizügigem Schornstein
- Garage
- Elektrisches Garagentor mit Funksteuerung
- Einbauküche im Erdgeschoss aus 2018

Modernisierungen & Erneuerungen:
2021: Fassadendämmung
2018: Einbauküche im Erdgeschoss
2014: Erneuerung der Firsteindeckung
2013: Einbau eines elektrisch betriebenen Garagentors mit Funksteuerung
2007: Erneuerung der Fassadendämmung und Einbau neuer Fensterbänke
2004: Erneuerung der Blitzschutzanlage
2004: Erneuerung der Firsteindeckung
2003: Erneuerung der Garagendachabdichtung
2002: Erneuerung des Rundrohrlaufs an der Kellertreppe
1999: Einbau neuer Thermoscheiben im Wohnzimmer des Erdgeschosses
1999: Erneuerung des Zauns
1999: Erneuerung des Teppichbodens
1996: Erneuerung der Gasheizung
1994: Elektroarbeiten

Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Alles zum Standort

Friedrichsdorf zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Hochtaunuskreis und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Am Rande des Taunus gelegen, bietet die Stadt ein harmonisches Zusammenspiel aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.
Friedrichsdorf überzeugt durch seine familienfreundliche Umgebung und eine sehr gute Nahversorgung. Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen, vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein breites Vereinsangebot ergänzen das Angebot in Friedrichsdorf.
Die Nähe zu Bad Homburg und Frankfurt macht den Wohnstandort besonders attraktiv. Über die Autobahn A5 sowie die S-Bahn-Linie S5 ist die Frankfurter Innenstadt ebenso wie der Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet bequem erreichbar.
Gleichzeitig laden die angrenzenden Wälder und Naherholungsgebiete des Taunus zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Objektnummer: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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: 26002059 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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