Friedrichsdorf – Dillingen

Seltene Gelegenheit: Individuelle 50er-Jahre Altbauvilla mit weitläufigem Garten zur Sanierung

Objektnummer: 26002071



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 711 m²

Objektnummer: 26002071 - 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: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26002071
Wohnfläche	ca. 258 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Auf einen Blick: Energiedaten

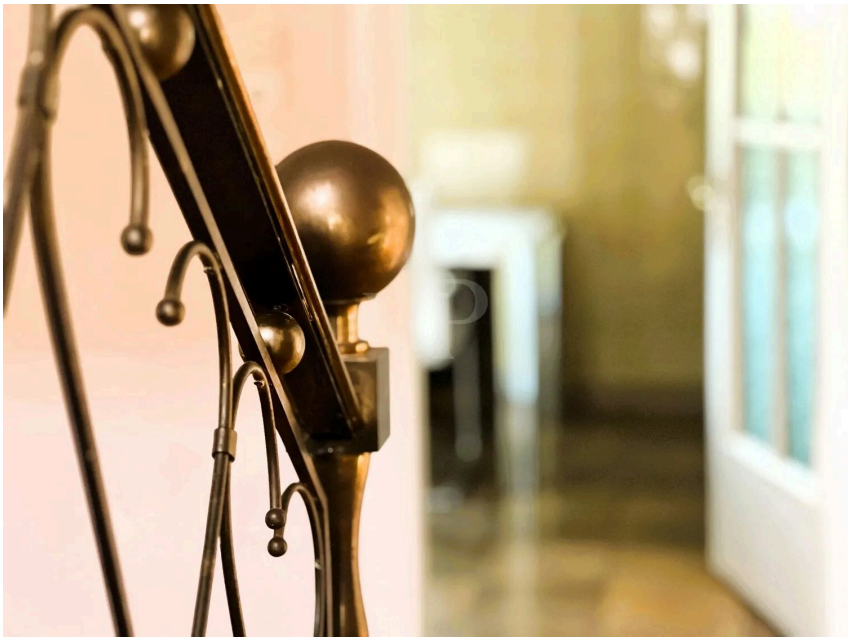
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.04.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	345.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

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



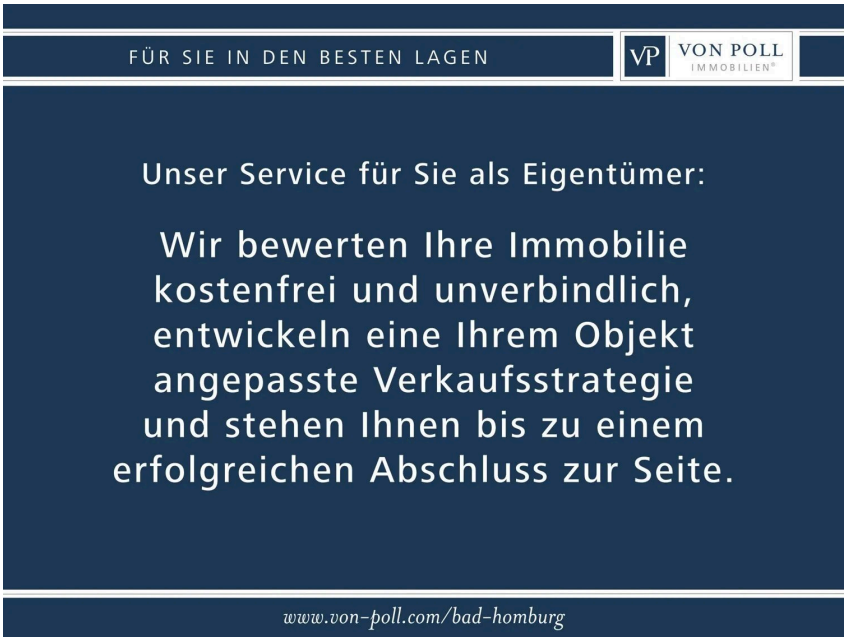
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

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

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Ein erster Eindruck

Der gefragte Friedrichsdorfer Ortsteil Dillingen überzeugt durch seine Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur:

Friedrichsdorf ist modern und lebendig mit seiner Fußgängerzone, attraktiven Geschäften, Restaurants und dem zentral gelegenen Marktplatz. Auch Schulen und Kindertagesstätten sowie zahlreiche Freizeitangebote und das Freibad, befinden sich ganz in der Nähe. Die S-Bahn-Station können Sie ebenfalls fußläufig erreichen, diese gewährleistet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für erholsamen Spaziergänge in der Natur oder sportliche Radtouren im Wald bieten sich das nahegelegene Kirdorfer Feld sowie die angrenzenden Waldgebiete Dillligens an. Wer ein Haus mit Persönlichkeit und Entwicklungspotenzial sucht und Freude daran hat, aus einem charaktervollen Anwesen nach einer Kernsanierung ein idividuelles Zuhause zu schaffen, wird von diesem Anwesen begeistert sein.

Die repräsentative Unternehmervilla liegt erhöht am Dillinger Hang von Friedrichsdorf und bietet daher tollen Ausblick. Mit ausgeprägtem Altbau-Charakter im Stil der 50-er Jahre bietet sie eine wunderbare Grundlage für aussergewöhnliche Wohnkonzepte. Über viele Jahre wurde das Anwesen als Familiendomizil genutzt. Eine Nutzung mit zwei bis drei abgeschlossenen Wohneinheiten wäre umsetzbar. Die klassische Architektur und die liebenswerten Details verleihen der Immobilie ihren reizvollen Charakter.

Das großzügige, sonnige Grundstück eröffnet interessante Perspektiven für vielfältige Nutzungen. Für Familien ideal sind zwei voneinander getrennt angelegte Gartenbereiche. Sie schaffen unterschiedliche Aufenthaltsräume und bieten damit großzügigen Raum zum Spielen, aber auch Rückzugsorte zum Entspannen - zum Beispiel auf der charmanten überdachten Terrasse.

Das Haus verfügt über einen repräsentativen Eingangsbereich und einen großzügigen Wohn-und Essbereich, der in den Wintergarten führt. Große Fensterfronten öffnen den Blick für den hinteren Garten.

Insgesamt neun Zimmer, verteilt auf drei Wohnebenen, lassen sich nach Bedarf entweder als Schlaf-, Homeoffice- oder Medienzimmer vorsehen. Käufer sollten beachten, die vorhandenen Wand- und Bodenbeläge sind oft nicht mehr zeitgemäß

und müssen überarbeitet werden. Die aktuelle Raumaufteilung bildet jedoch eine gute geräumige Basis für zukünftige Planungen.

Im Obergeschoss liegen fünf Zimmer (zwei Balkone) und ein Tageslichtbad an einem Flur. Im Dachgeschoss ist ein sehr geräumiges Studio mit (ca. 35 m² Wohnfläche) vorhanden. Es würde sich für einen Jugendlichen anbieten, der sich sein eignenes Reich wünscht. Ausserdem gibt es weitere praktische Flächen, die als Stauraum (ca. 36 m² Nutzfläche) genutzt werden können.

Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde bereits zeitgemäss modernisiert und mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Auch alle Fenster im Erdgeschoss wurden erneuert und mit elektrischen Rollläden versehen (2021). Die Wände im Erdgeschoss wurden gespachtelt und gestrichen.
Die vorhandene Ölheizung ist aus dem Jahr 1997.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt auf dem Grundstück über zwei separate Garagenhäuser mit je einem Stellplatz davor.

Gerne stellen wir Ihnen Berater zur Sanierung oder Architekten zur Planung an die Seite, um Ihre persönliche Vision dieser Immobilie zu verwirklichen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen bei einer Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26002071 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

Ausstattung und Details

- Parkettböden (renovierungsbedürftig)
- Neue Fenster im EG, mit el. Rollläden (2021)
- großzügige Raumaufteilung mit Altbaucharme
- Details im Stil der 50-er Jahre
- Holztreppenhaus mit dekorativem Geländer
- Große Fensterfronten in den Garten im EG
- Ölheizung (1997)
- 2 separate Garagenhäuser mit je 1 Stellplatz davor
- In Summe 4 Stellplätze
- Großer Garten mit Natursteinmauern
- Wintergarten
- Renovierungen (2021Erdgeschoss):
- Fenster (inkl. elektrischer Rollläden)
- Bad (Fliesen, Sanitärelemente, Armaturen, Leitungen)
- Bodengleiche Walk-in-Dusche
- Wände in Wohnzimmer, Flur, Diele gespachtelt und gestrichen
- Diele: neue Fliesen
- Türen und Heizkörper neu lackiert
- Angebote wurden eingeholt für eine Dacherneuerung (Fa. Löw)

Objektnummer: 26002071 - 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: 26002071 - 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: 26002071 - 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