Friedrichsdorf – Burgholzhausen

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Modernes Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne

Property ID: 25002029

PURCHASE PRICE: 1.040.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 184 m² • **ROOMS:** 6.5 • **LAND AREA:** 620 m²

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

At a glance

Property ID	25002029
Living Space	ca. 184 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6.5
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	2020
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.040.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 56 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	12.10.2030
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	21.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

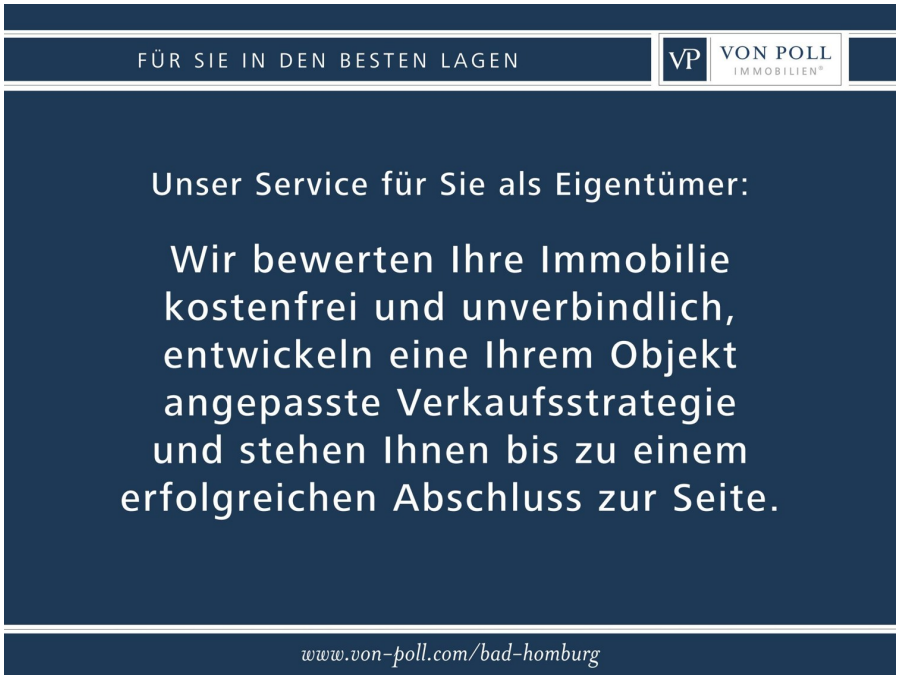
The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property



Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

The property

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

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühl-Zuhause! In einer ruhigen, familienfreundlichen Lage von Friedrichsdorf-Burgholzhausen erwartet Sie dieses moderne und neuwertige Einfamilienhaus mit direktem Blick in die Natur. Hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage schaffen die perfekte Voraussetzung für ein komfortables Familienleben. Dank der Nähe zu Kindergärten, Schulen sowie allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs genießen Sie hier eine optimale Anbindung. Spiel- und Sportmöglichkeiten in naturnaher Umgebung runden das Angebot ideal ab. Von allen Wohnräumen und der großzügigen Terrasse aus eröffnet sich ein weiter, unverbaubarer Blick ins Grüne. Das weitläufige Hanggrundstück bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Spielfläche für Kinder, als Ort der Entspannung und des Genießens oder als Rückzugsort zum Erholen und Abschalten vom Alltag. Das Haus ist bezugsfertig und besticht durch helle, hohe Räume mit bodentiefen Fenstern, eine Fußbodenheizung auf allen Etagen sowie einen offenen Wohn- und Essbereich mit angrenzender, voll ausgestatteter Küche. In diesem Haus werden Sie sich durch die einladende Atmosphäre sofort wohlfühlen. Eine energieeffiziente Wärmepumpe, Klimaanlage, edles Parkett, großformatige Fliesen, elektrische Rollläden sowie ein Bus-System mit umfangreicher Smart-Steuerung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie ein Gäste-WC. Die stilvolle und umfangreich ausgestattete Küche mit Tresenbereich kann dank einer versenkbaren Schiebetür mit Glaselementen entweder offen oder abgetrennt vom Essbereich genutzt werden. Vom Essbereich gelangen Sie durch große Flügeltüren ebenerdig auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse – ideal, um den Wohnbereich gerade in der warmen Jahreszeit ins Freie und um ein „grünes Wohnzimmer“ mit herrlichem Blick zu erweitern. Eine elegante Massivtreppe mit beleuchteten Holzstufen verbindet die jeweiligen Wohnebenen miteinander. Im Obergeschoss erwarten Sie ein weitläufiger Elternbereich mit begehbarem Ankleidezimmer, zwei weitere Schlafzimmer sowie ein geschmackvolles Tageslichtbad mit Doppelbadewanne und begehbarer Rain-Shower. Die beiden Kinderzimmer sind hell und freundlich gestaltet, sodass sich die Kinder hier rundum wohlfühlen können - sie bieten viel Platz zum Spielen und Toben. Auch das Dachgeschoss überzeugt mit einem offenen Studiobereich, zwei lichtdurchfluteten Zimmern sowie einem weiteren Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Ein besonderes Highlight befindet sich im Souterrain: Neben den üblichen Kellerräumen wie Abstell- und Haustechnikraum bietet dieser Bereich einen wohnwirtschaftlich ausgebauten (Hobby-)Raum mit integrierter Küche, ein Tageslichtduschbad sowie einen separaten Außenzugang – dieser Bereich wirkt wie ein Einliegerbereich und eignet sich

beispielsweise ideal als Homeoffice. Drei PKW-Stellplätze vor dem Haus runden das Angebot perfekt ab. Dieses Haus ist ideal für Familien mit bis zu vier Kindern, die ein großzügiges, harmonisches und vielseitiges Zuhause suchen. Wann möchten Sie Ihr neues und modernes Familienparadies besichtigen?

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Details of amenities

- Energieeffizienzklasse A+
- Moderne Wärmepumpe-Heizung
- Fußbodenheizung
- Klimaanlagen
- Hochwertige Einbauküche im Erdgeschoss und weitere Küche im Souterrain
- Hochwertiger Parkett- und Fliesenboden
- 3 Tageslichtbäder (3 Duschen, Pissoir, XXL-Doppelbadewanne)
- Gäste-WC inkl. Pissoir
- Ankleide
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Aluminium-Rollläden und Insektenschutzgittern
- Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden
- Plissees
- Smart-Home-System (BUS -System)
- Videogegensprechanlage
- Schließanlage mit Fingerprintreader
- Alarmanlage
- Überwachungskameras
- Wohnraumbeleuchtungssystem
- Netzwerkverkabelung (CAT-7)
- Satellitenanlage
- Vorbereitungen für PV-Anlage, 2 Wallboxen und Glasfaseranschluss
- wohnwirtschaftlich ausgebautes Untergeschoss mit Zimmer, Küche, Duschbad, Fußbodenheizung und separatem Eingang
- Terrasse mit Markise nach Westen
- Zisterne
- Außenwasserstellen für Frisch- und Zisternenwasser
- Teilunterkellerung mit zusätzlichem Nutzraum unterhalb der Terrasse
- 3 PKW-Stellplätze im Freien

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

All about the location

Die herausragende Lage dieses Grundstücks in Friedrichsdorf-Burgholzhausen zeichnet sich besonders durch den herrlichen Blick ins Grüne aus. Sie bietet einen idealen Ausgangspunkt für vielseitige Freizeitaktivitäten bei gleichzeitiger Nähe zu den Städten Friedrichsdorf und Bad Homburg. Das Naturgebiet entlang des Erlenbachs wie auch entlang der nahegelegenen Felder laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Burgholzhausen ist ein Stadtteil von Friedrichsdorf. Friedrichsdorf selbst liegt ca. 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. 10 Minuten Fahrtzeit. Die A 5 Autobahnausfahrt Friedberg befindet sich in 5 km Entfernung, Frankfurt in ca. 22 km und der Frankfurter Flughafen in ca. 30 km Entfernung. Mit der Regionalbahn (Bahnhof Burgholzhausen) mit Anschluss an die S-Bahn-Station Friedrichsdorf erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 37 Minuten.

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com