

Friedrichsdorf – Dillingen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Freistehendes Familienhaus mit Garten und Garage am Sonnenhang Dillingen

Número de propiedad: 25002035



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 765.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 427 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## De un vistazo

Número de propiedad	25002035	Precio de compra	765.000 EUR
Superficie habitable	ca. 143 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5.5	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 76 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1984	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

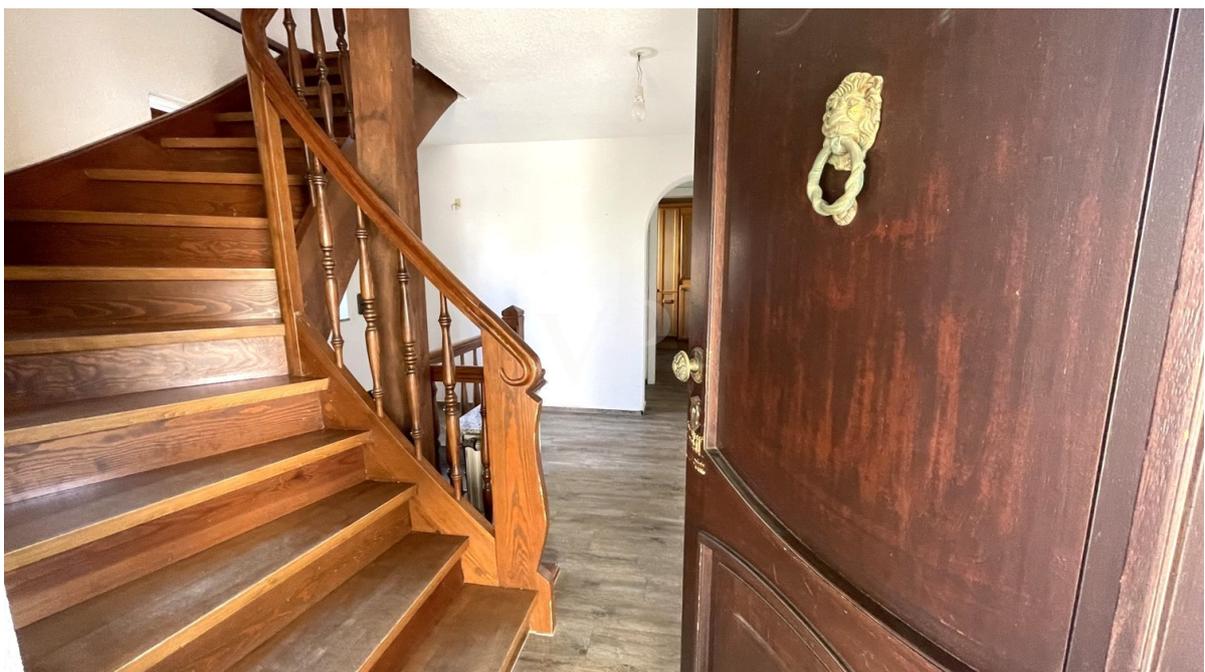
Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	249.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.04.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



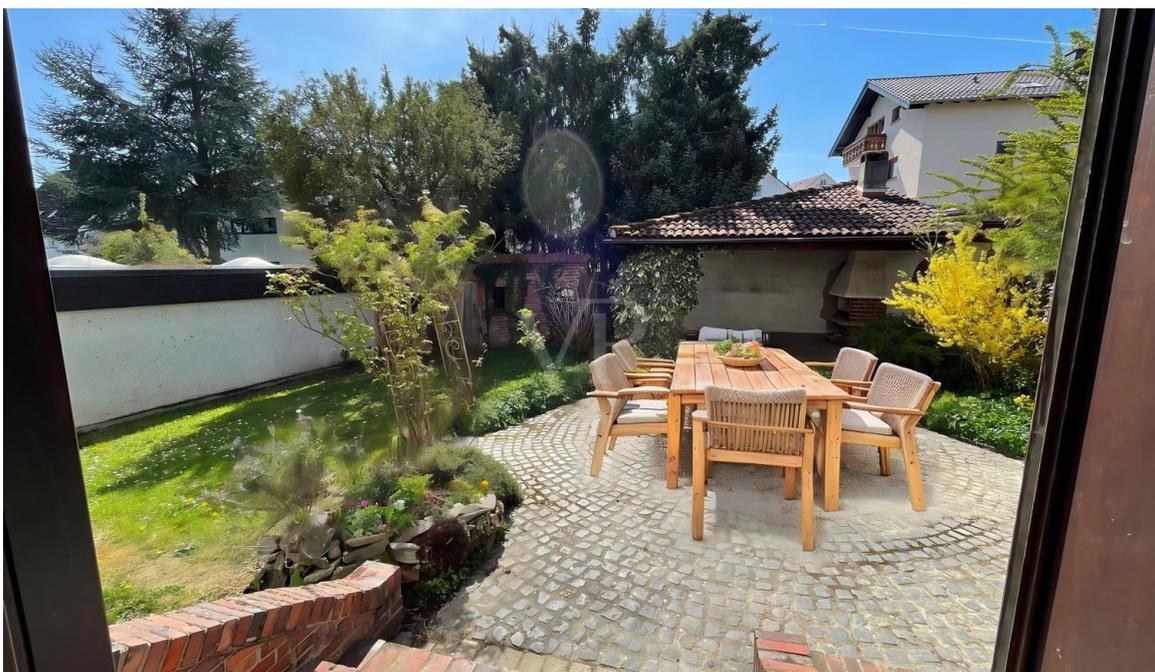
Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



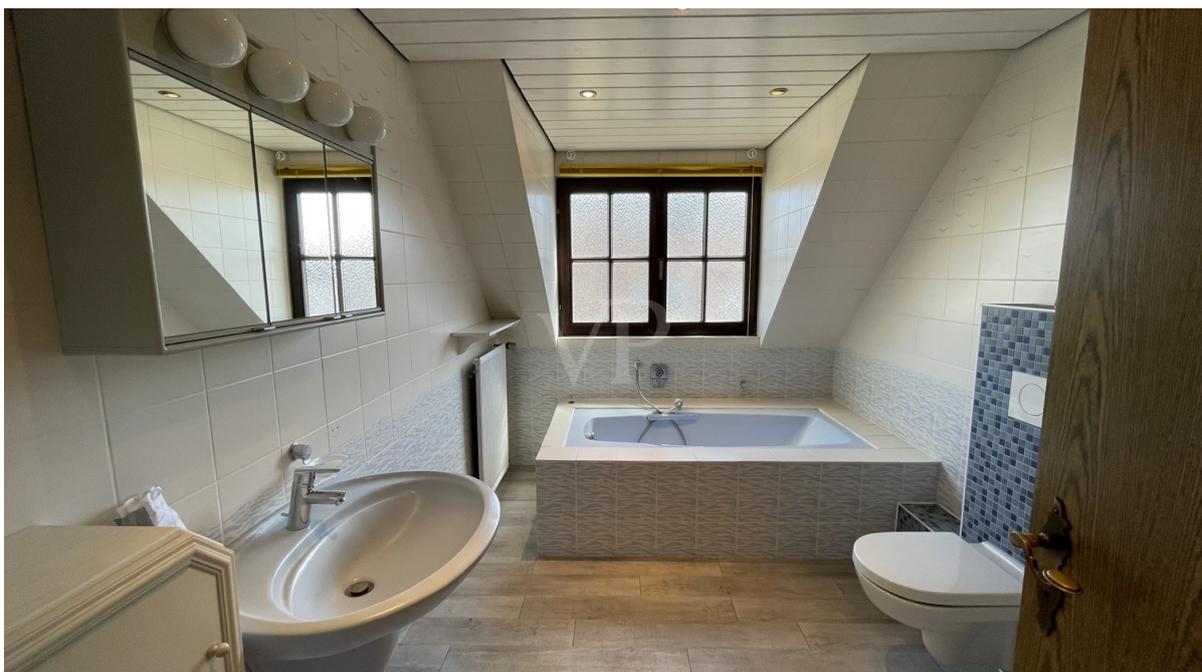
Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

VP 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## La propiedad



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
ARBEITGEBER**  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**

Auszeichnung  
Stefan Koch

### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Una primera impresión

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Friedrichsdorf-Dillingen erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit Garage. Die solide Bausubstanz und die erstklassige Lage schaffen ideale Voraussetzungen für ein glückliches Familienleben. Dank der Nähe zu Kindergärten, Schulen und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Bus- und S-Bahn-Anbindung genießen Sie hier eine optimale Verkehrsanbindung. Spiel- und Sportmöglichkeiten in naturnaher Umgebung runden das Angebot ideal ab. Mit seinem flexiblen Raumkonzept, dem großzügigen Grundstück und der ruhigen Anliegerstraße ist dieses Haus wie geschaffen für Familien, die Natur, Individualität und großzügiges Wohnen schätzen. Der überwiegende Teil des Hauses wurde 1984 in Massivbauweise aus Poroton-Steinen neu errichtet und erweitert. Die in kleinen Teilen noch vorhandene ältere Bausubstanz wurde baulich überarbeitet. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen, gepflasterten Terrasse - der ideale Ort für gemeinsame Mahlzeiten und Mittelpunkt des Familienlebens. Der gegenüberliegende Grillpavillon mit Kamin bietet weitere gemütliche Sitzgelegenheiten - auch bei kühleren Temperaturen. Insgesamt vermitteln die vielen hellen Aufenthaltsbereiche innen und außen eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Das an den Wohnraum angrenzende Zimmer wurde bisher als Arbeits-/Gästezimmer genutzt, hier könnte aber auch die Küche untergebracht werden, so dass eine direkte Verbindung zum großen Wohn- und Essbereich entsteht. Eine einladende Diele mit der geschwungenen Massivholztreppe und ein Tageslicht-Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und eine offene Galerie - ideal als TV- oder Spielzimmer nutzbar - sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Zwei der Schlafzimmer haben Zugang zum überdachten Balkon. Diese Etage bietet viel Platz und Privatsphäre für jedes Familienmitglied. Der großzügige Garten mit altem Baumbestand lädt zu entspannten Nachmittagen im Grünen oder geselligen Gartenfesten mit Freunden und Familie ein. Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum einen stimmungsvollen Weinkeller sowie reichlich Platz für alles, was im Alltag verstaut werden muss. Eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Dieses Haus ist ideal für Familien mit bis zu vier Kindern oder Paare mit entsprechendem Platzbedarf, die ein großzügiges, harmonisches und vielseitiges Zuhause suchen.

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Detalles de los servicios

- Holzfenster doppelverglast
- teilweise elektrische Rollläden
- Fliesenböden teilweise in Holzoptik
- überdachter Balkon
- schön angelegter Garten mit gepflasterter Terrassenfläche
- überdachter Grillsitz
- Garage mit Ausgang zum Garten
- sparsame Gasbrennwertheizung
- Glasfaseranschluss im Keller vorhanden

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Todo sobre la ubicación

Friedrichsdorf ist nach Bad Homburg und Oberursel mit 25.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Besonders der Dillinger Hang bietet viele Sonnenstunden und der Taunushauptkamm als Schutz vor kalten Nordwinden macht diese Wohnlage klimatisch reizvoll. Mitten im Grünen und dennoch nur 16 km von Frankfurt am Main gelegen, hat Friedrichsdorf alles zu bieten, was man sich wünscht: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A5 und A661 sind schnell zu erreichen und öffnen Wege in alle Himmelsrichtungen. Friedrichsdorf liegt 23 km nördlich von Frankfurt (Fahrzeit ca. 30 Minuten mit dem Auto) direkt am Osthang des Taunus und hat ca. 25.000 Einwohner. Nach Bad Homburg 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. Die A 5 Ausfahrt Friedberg befindet sich in 5 km Entfernung. Sie erreichen mit dem Pkw Frankfurt in ca. 30 km, ca. 36 km bis zum Flughafen und 5 km bis Bad Homburg-Innenstadt. Mit der S-Bahn -Linie 5- (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 249.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25002035 - 61381 Friedrichsdorf – Dillingen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)