

Friedrichsdorf – Burgholzhausen

# VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Modernes Einfamilienhaus mit Blick ins Grüne

Número da propriedade: 25002029



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

PREÇO DE COMPRA: 1.040.000 EUR • ÁREA: ca. 184 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 620 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25002029	Preço de compra	1.040.000 EUR
Área	ca. 184 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 56 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	2020		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

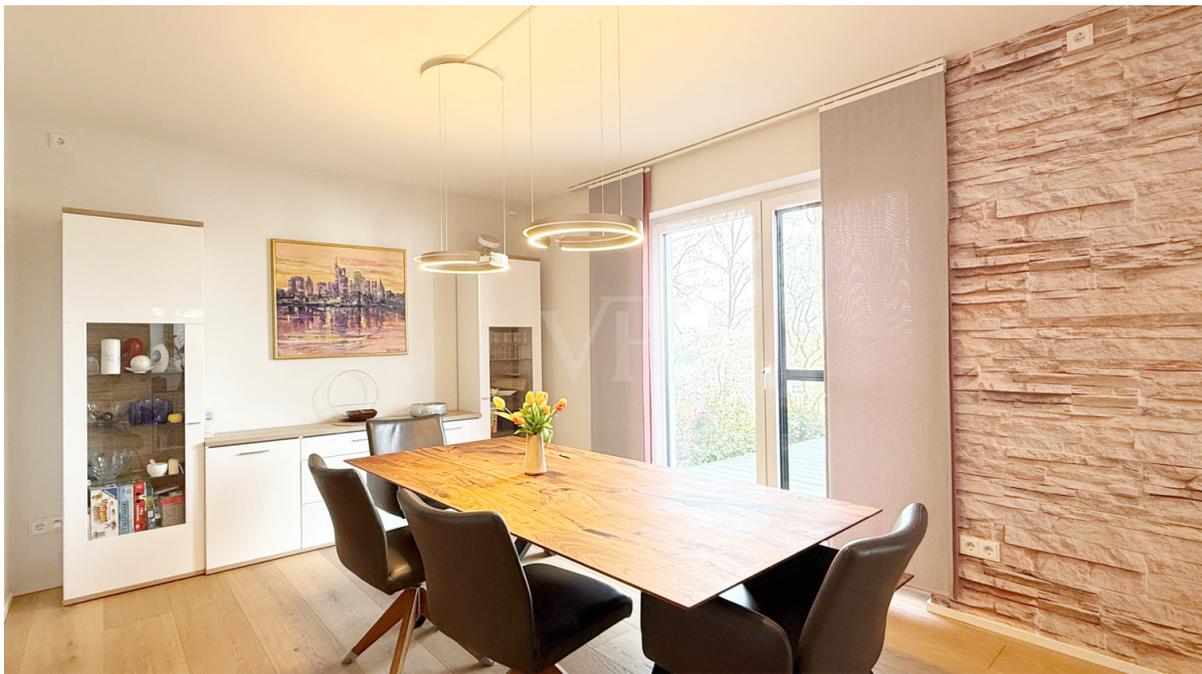
Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	21.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.10.2030	Classificação energética	A+
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



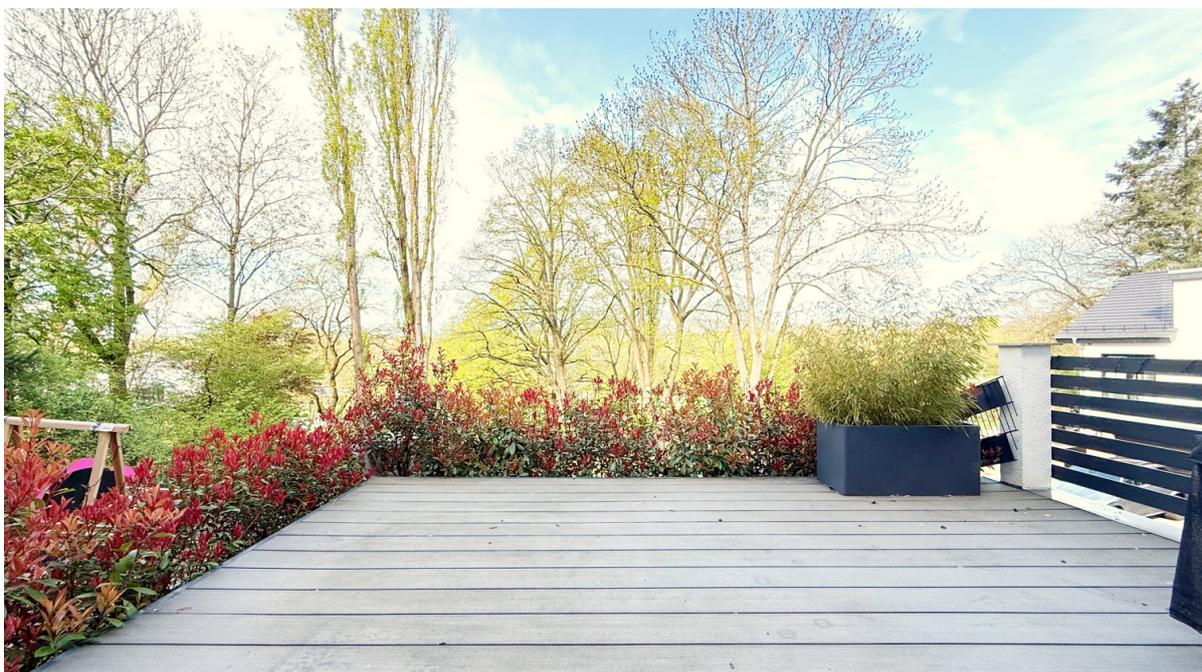
Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



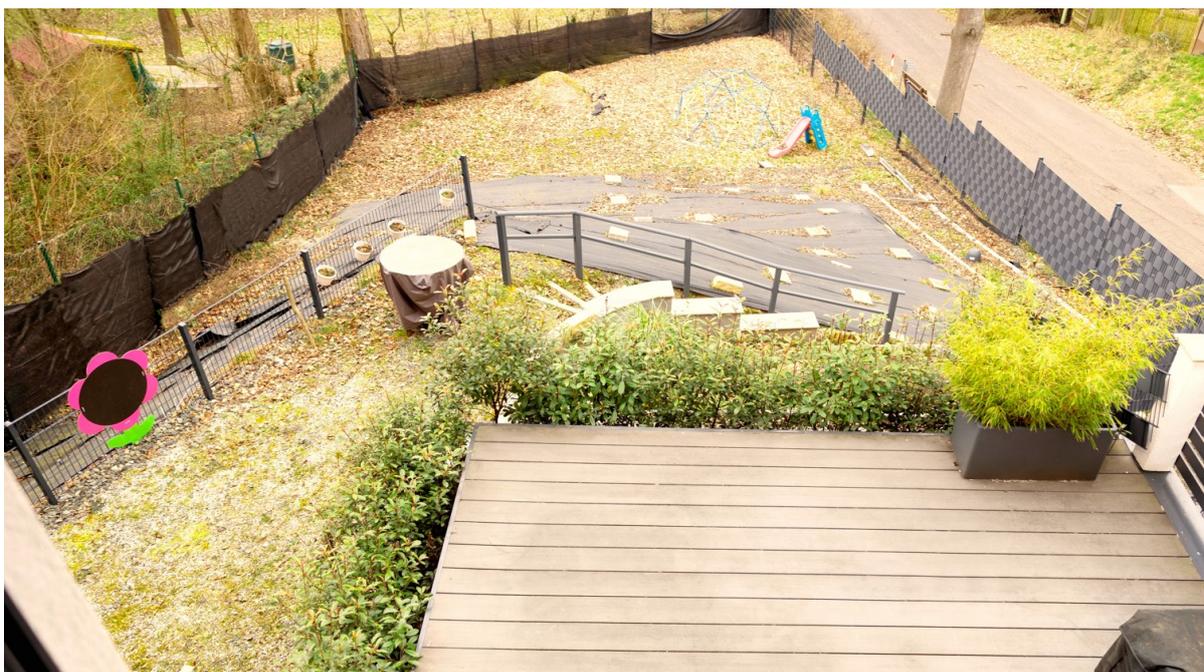
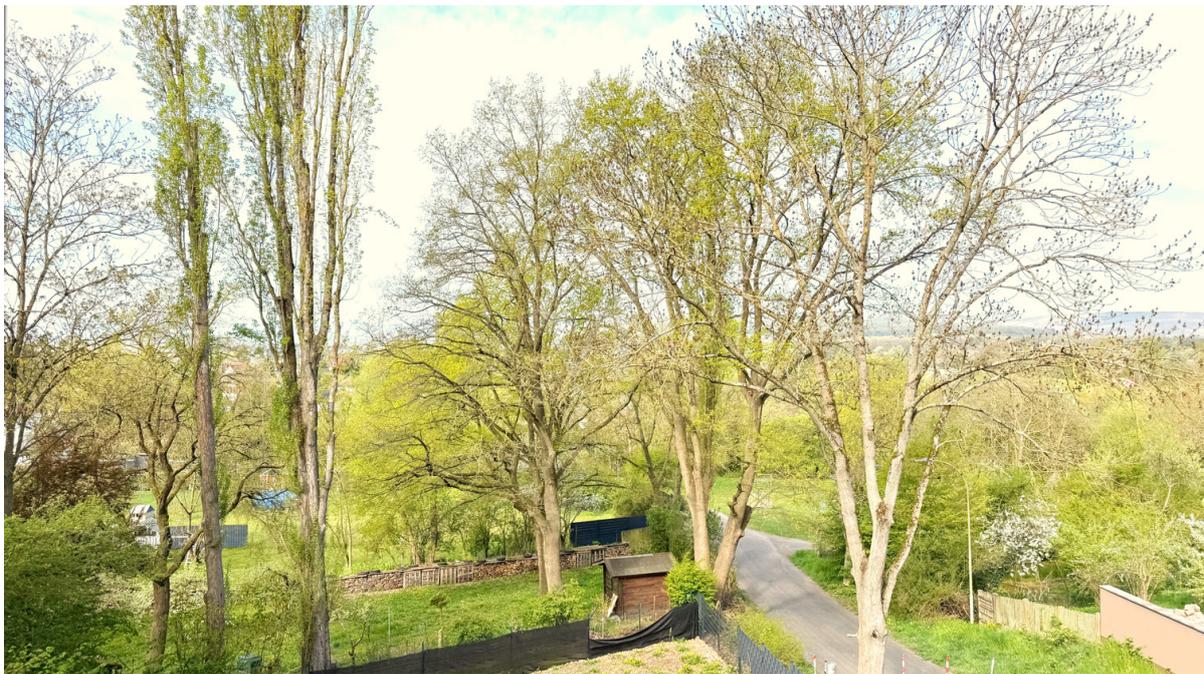
Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



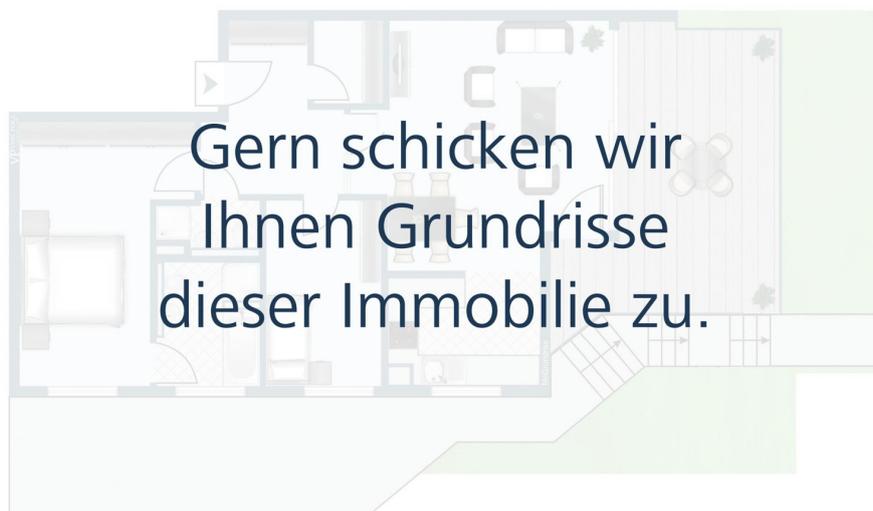
Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## O imóvel



**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



## 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 da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühl-Zuhause! In einer ruhigen, familienfreundlichen Lage von Friedrichsdorf-Burgholzhausen erwartet Sie dieses moderne und neuwertige, einseitig angebaute 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 begehbarem 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?

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Detalhes do equipamento

- Energieeffizienzklasse A+
- Moderne Wärmepumpe-Heizung
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 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 Kunststoffenster 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

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Tudo sobre a localização

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 (Fahrzeit 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.

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 21.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25002029 - 61381 Friedrichsdorf – Burgholzhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)