

Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

VON POLL - FRIEDRICHSDORF: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Objektnummer: 23002013a



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 755 m² • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 2.208 m²

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

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

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23002013a
Wohnfläche	ca. 755 m ²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	20
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	18 x Freiplatz

Kaufpreis	1.590.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 178 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	C
Wesentlicher Energieträger	GAS		
Energieausweis gültig bis	11.03.2033		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



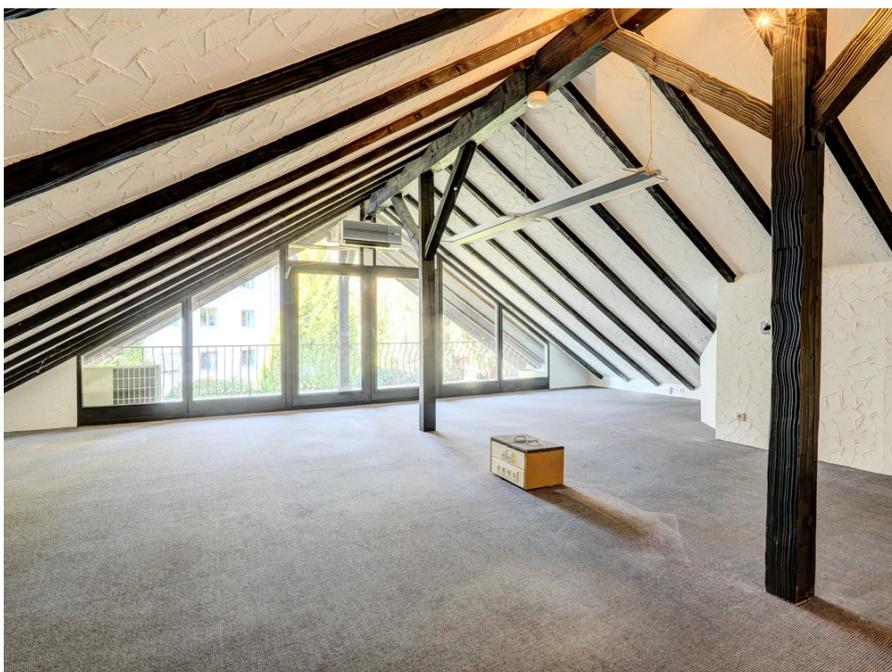
Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

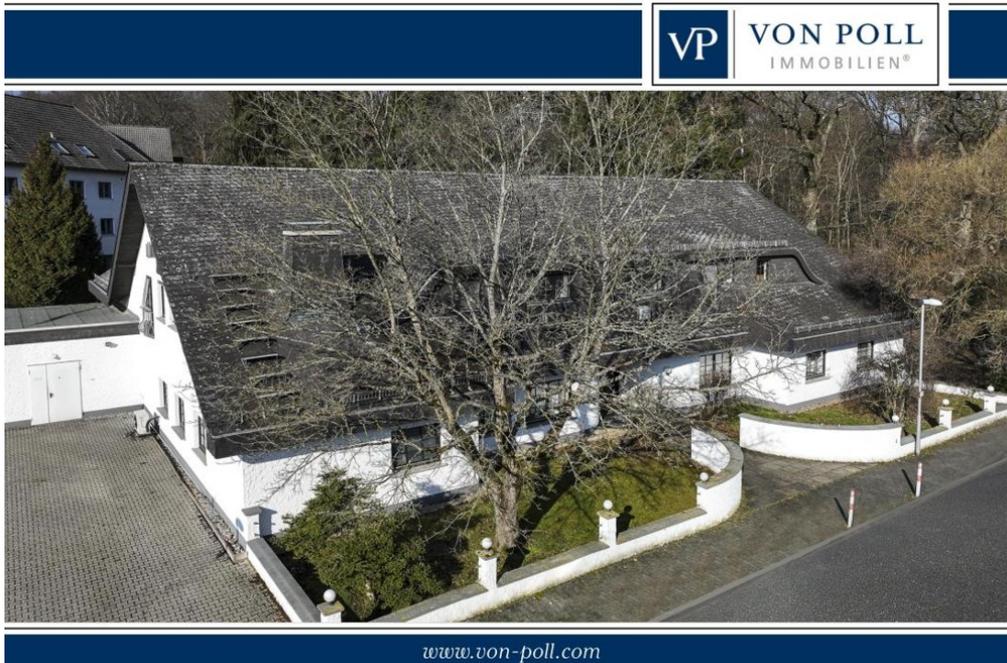
T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie



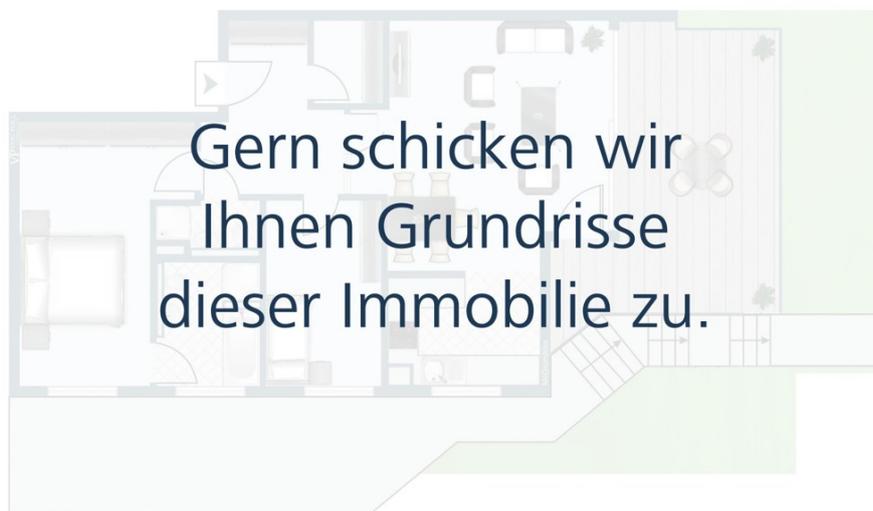
Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
SEITE 10/2022
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchsthnote für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Ein erster Eindruck

Eine Liegenschaft, die ihresgleichen sucht. Die Immobilie, die 1978 im Gewerbegebiet Mitte von Friedrichsdorf erbaut wurde, wurde zunächst als Tonstudio genutzt und war der Ort in dem bekannte Sänger Ihre Platten aufnahmen. Später wurde die Liegenschaft weiter gewerblich genutzt und hat bis zu Beginn des Jahres 2023 eine Firma aus dem IT-Bereich beherbergt. Aufgrund Ihrer Struktur bietet diese Liegenschaft eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ihr charmanter, fast mediterran anmutender Villencharakter mit separater Einliegerwohnung im ersten Obergeschoss, bietet die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten optimal miteinander zu verbinden. Ein großzügiger Garten mit Pool unterstreicht die mögliche Mischnutzung. Beim Betreten des Gebäudes fällt zunächst das repräsentative Foyer mit offenem Kamin und Zugang zum Garten ins Auge. Die runden Formen der Wände im Eingangsbereich und die Spachteltechnik des Innenputzes unterstreichen die Individualität der Immobilie. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei größere Räume, die als Tonstudio und zuletzt als klimatisierte Serverräume dienten. Weiterhin befinden sich hier eine Küche, sanitäre Einrichtungen, diverse Büroräume und ein Zugang zum knapp 150 Quadratmeter großem Lagerraum mit eigenem Ausgang. Eine repräsentative Treppe führt ins erste Obergeschoss mit Galerie und Blick ins Erdgeschoss. Diese Anlehnung an eine private Villa lässt erahnen, dass hier kreative Menschen gelebt und gearbeitet haben. Im ersten Obergeschoss befinden sich weitere größere Büros, teils noch mit den Glasscheiben zur Tonaufnahme; ein Büro mit Zugang zu einem Balkon, weitere kleinere Büros und ein großer Raum mit offenem Giebel und großer Glasfront. Außerdem befindet sich hier auch ein kleines Apartment mit Bad und Küche. Eine weitere Treppe führt auf den großzügigen Spitzboden mit weiteren Räumen, die als Stauraum dienten. Ein Grundriss ist hier nicht vorhanden. Neben diesen, bisher gewerblich genutzten, Räumlichkeiten befindet sich in einem abgetrennten Teil des Obergeschosses, mit separatem Eingang über eine seitlich gelegene Außentreppe, eine Wohnung. Diese verfügt über ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Kamin und Zugang zum Balkon, über ein Bad und zwei Schlafzimmer. Ein weiterer Raum befindet sich unter dem Dach. Diese einmalige Liegenschaft verfügt über circa 18 Stellplätze, einen großzügigen Garten und einen Pool.

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Ausstattung und Details

- Zwei offene Kamine
- Drei Küchen mit Einbauküchen
- Drei WCs
- Zwei Tageslichtbäder
- Fußbodenheizung
- Klimatisierte Serverräume
- Leistungsstarke Stromversorgung
- Endenergiebedarf Strom durch ehemalige Softwareentwicklung mit Betrieb eines Datacenters
- Das komplette Haus verfügt über eine Cat6-EDV-Verkabelung
- Glasfaseranbindung
- Einliegerwohnung im Hauptgebäude integrierbar
- Ein Lagerraum
- Drei Balkone
- Garten mit Außenpool
- Circa 18 Stellplätze

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Alles zum Standort

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 Fahrzeit. 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. In Friedrichsdorf sind die weiterführende Schule mit Gymnasialzweig sowie unterschiedliche Sportstätten gelegen und gut erreichbar. Die A 5 Ausfahrt Friedberg befindet sich in 5 km Entfernung. Sie erreichen mit dem Pkw Frankfurt in ca. 22 km, ca. 32 km sind es bis zum Flughafen und 8 km bis in die Bad Homburger Innenstadt. Mit der S-Bahn -Linie 5- (Station in Friedrichsdorf) erreichen Sie Frankfurt Zentrum in 20 Minuten.

Objektnummer: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.3.2033.
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 157.50 kwh/(m²*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 99.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
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: 23002013a - 61381 Friedrichsdorf – Friedrichsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com