

# Exposé

## Einfamilienhaus in Friedrichsdorf

**in bester Wohnlage freistehendes Einfamilienhaus mit  
Garage + ohne Maklerkosten +**



Objekt-Nr. OM-294636

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

61381 Friedrichsdorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	574,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es wird ein gepflegtes und teilsaniertes Einfamilienhaus mit Garage (mit Montagegrube) und einer möglichen Abtrennung zu einer Einliegerwohnung in bester Lage von Friedrichsdorf verkauft.

Das Haus wurde im Jahr 1979 in Massivbauweise mit 30cm dicken Porotonsteinen erbaut. Die Nordwand des Hauses ist zusätzlich 8cm isoliert.

Das Haus ist voll unterkellert. Dort erwarten Sie ein Vorräum, ein Vorratsraum, ein Hobbyraum, der Heizungsraum mit Waschkeller und ein Bastelraum. Das alles auf ca. 95 m<sup>2</sup>. Die Fenster sind teilweise erneuert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Diele, ein Gäste WC, ein Badezimmer, eine Küche, ein großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit Ausgängen zum Garten und auf die 2 Terrassen sowie ein großzügiges (Schlaf-) Zimmer. Die Fenster sind teilweise erneuert.

In das ausgebaute, kniestöckige Dachgeschoss führt eine hochwertige Holzterrappe.

Im Dachgeschoss befindet sich ein separates WC und ein großzügiges Duschbad.

2 weitere große Zimmer führen auf die 16 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit einem weitreichenden Blick auf Friedrichsdorf.

Im Jahr 2023 wurde eine neue Gasheizungsanlage von Brötje mit neuen Warmwasserbehälter installiert. Eine zusätzliche vorhandene Solaranlage bereitet das Warmwasser.

Die Bäder im EG und DG sind 2014 und 2022 vollständig saniert worden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in der Gemarkung Friedrichsdorf in einer sehr guten Wohnlage. Die Straße wird vorwiegend von Anliegern genutzt, daher ist die Wohnlage sehr ruhig.

Einkaufsmöglichkeiten, ein Schwimmbad und die Grundschule befinden sich in der Nähe. Ein Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt. Die Infrastruktur ist hier überdurchschnittlich gut.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bad EG



Duschbad DG



Bad m. Doppelwaschbecken DG



# Exposé - Galerie



Terrasse 1 im EG



Terrasse 2 im EG

# Exposé - Galerie

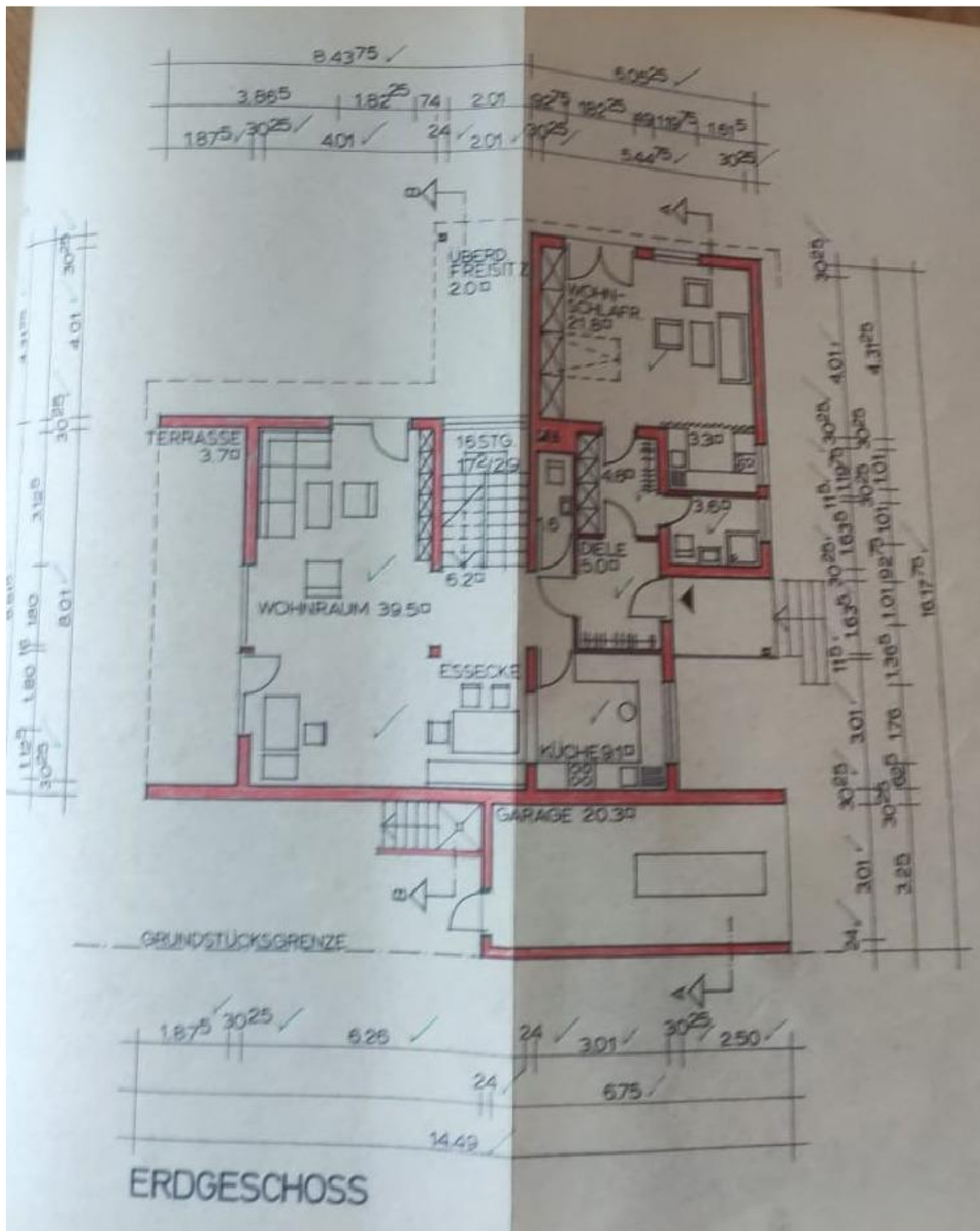


Terrasse 2





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

