

# Exposé

## Maisonette in Friedrichsdorf

### Familienfreundliche Maisonette-Wohnung in Friedrichsdorf / Schäferborn



Objekt-Nr. **OM-308563**

#### Maisonette

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Nees

61381 Friedrichsdorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne, ruhige und familienfreundliche WEG – Maisonette-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz liegt in Friedrichsdorf / Schäferborn. Diese Wohnung befindet sich auf einem autofreien Plateaubereich, geparkt wird in der Tiefgarage darunter. Vor den Wohnungen gibt es freie Spielflächen für Kinder oder natürlich zum Spazieren gehen. Hinter dem Haus ist ein idyllischer, parkähnlicher Fußgängerweg. Kein Straßenverkehr direkt vor und hinter dem Gebäude.

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 148 qm, auf drei Ebenen mit zwei sonnigen Balkonen und großer Dachterrasse.

Raumaufteilung (siehe auch Grundrisse):

Ebene 1: Nach dem Eintreten in die Wohnung gelangt man über einen Flur zu den Räumen in dieser Ebene: Küche, Gäste-WC und Wohn-Essbereich. Am Wohnzimmer befindet sich ein erster Balkon, der im Sommer einen Blick ins Grüne bietet. (Beachten Sie, dass der Garten nicht zur Wohnung gehört.)

Ebene 2: Auf dieser Etage finden sich zwei kleinere Zimmer, durch einen derzeitigen Durchbruch miteinander verbunden. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon zum Gartenbereich. Ein weiteres großes Zimmer sowie ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne bieten viel Platz.

Ebene 3: Das Highlight der Wohnung ist das Studio mit hohen Decken und Dachschräge, ein Raum, der für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen steht. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine separate Waschküche sind ebenfalls auf dieser Ebene zu finden. Die großzügige Dachterrasse mit integrierter Abstellkammer rundet dieses Stockwerk ab.

Tiefgarage: Zur Wohnung gehört ein fester Tiefgaragenstellplatz. Direkt an der Wohnanlage findet sich ein weiterer privater Parkplatz mit mehreren Stellplätzen, der gemeinschaftlich genutzt wird.

Keller: Ein zusätzlicher Raum bietet Stauraum oder kann als Hobbyraum genutzt werden (Zugang direkt beim festen Tiefgaragenparkplatz). Im Kellerbereich ist die Vorbereitung für einen Glasfaseranschluss (Telekom) vorhanden.

## Ausstattung

- Neue Fenster im Wohn-Essbereich (2015)
- Gas-Etagenheizung
- 2 Balkone & Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

Renovierungsbedarf: Die Wohnung bietet zwar ein großes Potenzial, erfordert jedoch einige Renovierungsarbeiten, um wieder in neuem Glanz zu erstrahlen. Die großzügigen drei Ebenen bieten Platz für individuelle Entfaltung und persönlichen Stil. Bei einer Besichtigung können Sie die vielfältigen Möglichkeiten kennenlernen.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

- Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
- Hausverwaltungskosten 215,00 € (quartalsweise)

## Lage

Die Wohnung mit Hauscharakter liegt in einer idyllischen Reihenhause-Siedlung von Friedrichsdorf Schäferborn. In dieser ruhigen Gegend finden Familien ein ideales Umfeld für ihre Kinder. Der autofreie Plateaubereich, auf dem sich die Wohnung befindet, sowie die umliegenden Grünflächen bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten. In dieser kinderfreundlichen Umgebung gelegen, sind Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten nur wenige Gehminuten entfernt:

- Mehrere gepflegte Spielplätze in unmittelbarer Nähe (in der Wohnanlage und 100 m entfernt) stehen zur Verfügung.
- Ein kurzer Spaziergang zum Houiller Platz (500 m) führt Sie zu einem Bio-Supermarkt, einer Apotheke, einer Eisdielen und weiteren kleinen Geschäften. Dort eröffnet demnächst die neue Friedrichsdorfer Stadtbücherei.
- Das Taunus Carree Einkaufszentrum (1 km) bietet eine Vielzahl an Geschäften (Rewe, Müller, Depot) und Dienstleistungen (z. B. Apotheke, Friseur-Klied, Bäckerei).
- Der nahegelegene Sportpark (300 m) ist ein Paradies für aktive Familien: großer Spielplatz, Skateboardbahn, Fußballplätze, Rollschuhplatz, Beachvolleyball, Streetsoccer, Basketball u.v.m.
- Ein Kindergarten, die örtliche weiterführende Schule sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Zur Grundschule fährt ein kleiner Schulbus, dessen Haltestelle sich am Ende der Straße befindet.
- Optimale Anbindung: Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befindet sich der Bahnhof (S 5, Taunusbahn und Regionalbahn), ideal für Pendler. Die schnelle Verbindung nach Friedberg, Grävenwiesbach und Frankfurt macht diese Wohnung besonders attraktiv für Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



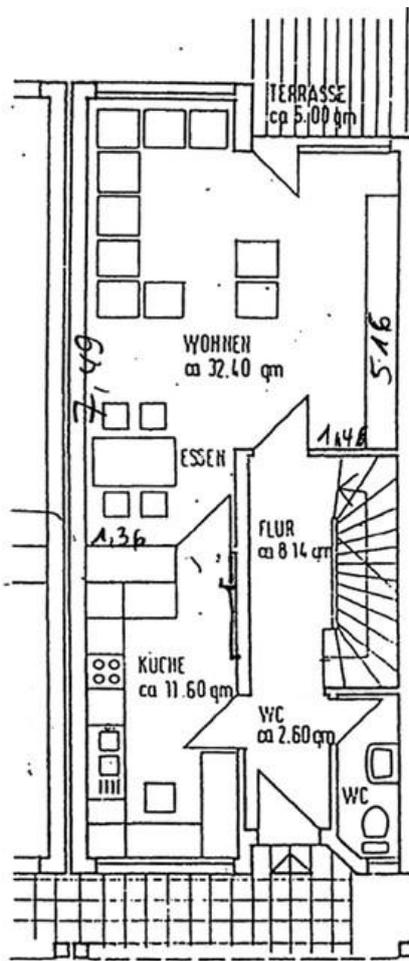
# Exposé - Galerie



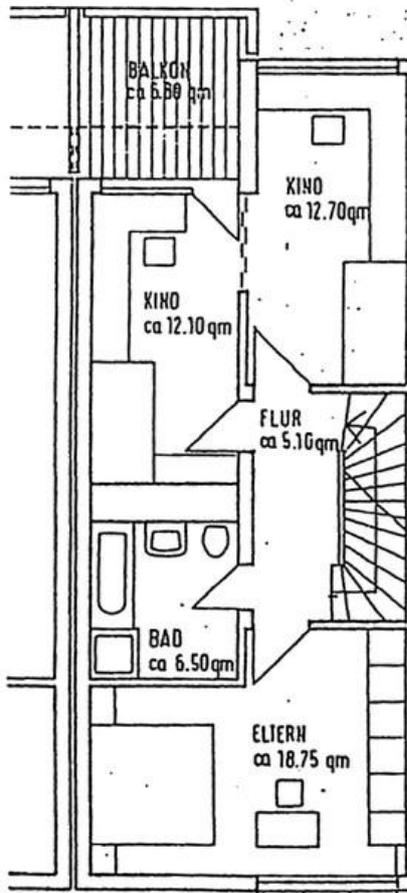
# Exposé - Galerie



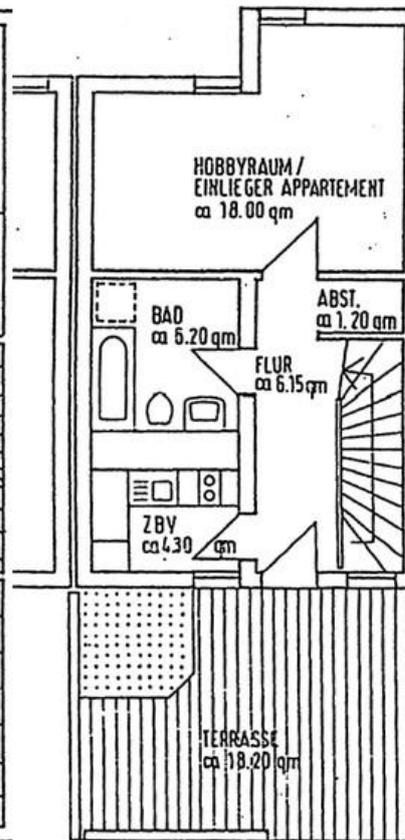
# Exposé - Grundrisse



**TYP C-60, 53, 39**  
EG. MAISONETTE GESPIEGELT  
WOHNEBENE



**TYP C-60, 53, 39**  
1.OG MAISONETTE GESPIEGELT  
SCHLAFEBENE



**TYP C-60, 53, 39**  
2.OG MAISONETTE GESPIEGELT

## FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

1.OG	ca 56.00 qm
2.OG	ca 56.70 qm
3.OG	ca 40.40 qm
	ca 153.10 qm - 3% PUTZ = 148.50 qm NETTONUTZFLÄCHE

## Vorliegende Planungsunterlagen

(Hinweis: Plan weicht zum Teil von den tatsächlichen Grundrissen ab)