

Exposé

Reihenhaus in Friedrichsdorf

Familienfreundliches 5-Zimmer-Reihenhaus in Friedrichsdorfer Bestlage (von Privat)



Objekt-Nr. OM-318013

Reihenhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel

61381 Friedrichsdorf
Hessen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	160,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	150,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante und überraschend geräumige Reihenmittelhaus befindet sich in einer der besten Lagen von Friedrichsdorf. Mit seinen 4 Schlafzimmern, dem vielen Stauraum im Keller und seiner Nähe zu Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen eignet es sich hervorragend für Familien mit Kindern.

20m² der 150m² Wohnfläche entfallen auf eine baulich abgetrennte, weitestgehend barrierefreie Einliegerwohnung, welche aktuell vermietet ist und ein nettes Zusatzeinkommen in Höhe von 490 Euro monatlich bietet (mit Möglichkeit zur Steigerung). Alternativ könnte sie auch perfekt als Büro, Werkstatt, Gästezimmer (ggf. mit Airbnb), Zimmer für ein AuPair oder Traumzimmer für einen Teenager eigen genutzt werden.

Im Preis enthalten sind zwei Tiefgaragenstellplätze (Duplex). Da das Haupthaus über eine ruhige Stichstraße erschlossen wird, besteht auch die Möglichkeit direkt vor der Haustüre zu parken.

Das Haus besitzt keinen Garten (also auch kein Pflegeaufwand), dafür aber ein Atrium (Terrasse) für entspannte Stunden im Freien.

Die Immobilie ist Teil einer WEG-Wohnanlage mit diversen Vorteilen: Hausverwalter, Hausmeisterservice, Reparaturen / Sanierungen am Außenbereich (z.B. Dach oder Fassade) werden von der Hausverwaltung organisiert und bezahlt (keine separaten Rücklagen nötig), privater Spielplatz und Wasserspiele in der Anlage, keine Verpflichtung zur Pflege von Außenanlagen, keine Schneeräumung oder Streupflicht, keine Mülltonnen an die Straße stellen, uvm.

Wenn ihr kein Budget jenseits der 600/700k Euro habt, ihr aber trotzdem ein geräumiges und zentral gelegenes Haus in einer familienfreundlichen Kleinstadt im Speckgürtel von Frankfurt sucht und euch ein Garten nicht so wichtig ist, dann kann diese Immobilie für euch ein Volltreffer sein.

Das Haus ist bezugsbereit ab ca. Q2 2025.

Ausstattung

Das Haus wurde in den vergangenen 15 Jahren weitestgehend modernisiert, sodass nach Erwerb keine großen Renovierungskosten auf den neuen Besitzer zukommen. Zuletzt wurden neue Fenster sowie eine moderne Küche eingebaut (im Jahr 2020).

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Über Friedrichsdorf

Friedrichsdorf zeichnet sich durch seine hervorragende Lebensqualität und attraktive Lage aus. Die idyllische Stadt kombiniert eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Anbindung an die umliegenden Städte und Metropolen. Die Nähe zu Frankfurt am Main, einem der wichtigsten Wirtschaftszentren Europas, macht Friedrichsdorf besonders für Pendler attraktiv. Die gute Verkehrsanbindung über die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass Sie in kurzer Zeit alle Annehmlichkeiten einer Großstadt erreichen können.

Darüber hinaus bietet Friedrichsdorf eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung ist geprägt von grünen Flächen, Wäldern und Parks, die sich ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten eignen. Für Familien sind die zahlreichen Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe ein weiterer Pluspunkt. Die Stadt hat sich als kinderfreundlich etabliert und bietet ein breites Spektrum an Bildungs- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen.

Kulinarisch und kulturell hat Friedrichsdorf ebenfalls viel zu bieten. Diverse Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten laden zum Verweilen ein. Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte fördern das Gemeinschaftsgefühl und machen die Stadt zu einem lebendigen Ort, in dem sich Bewohner und Besucher gleichermaßen wohlfühlen. Mit seiner idealen Kombination aus Erholungsmöglichkeiten, guter Infrastruktur und einem familiären Umfeld ist Friedrichsdorf der perfekte Ort für alle, die ein Zuhause in einer angenehmen Umgebung suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Ortskern von Friedrichsdorf und überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen:

- Weiterführende Schule, Grundschule, mehrere Kindergärten und Kitas.
- Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte und diverse Restaurants sowie Bars/ Cafés sind in unmittelbarer Nähe.
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle ist keine Minute zu Fuß entfernt.
- Freizeitmöglichkeiten: In der Umgebung finden Sie Wald, Schwimmbad, Sportpark, und zahlreiche weitere Freizeitangebote.

Alle oben genannten Örtlichkeiten sind in weniger als 10 Fußminuten erreichbar, sodass das Auto die meiste Zeit getrost in der Tiefgarage stehen bleiben kann.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich und Küche

Exposé - Galerie



Küche nah



Küche



Wohnbereich

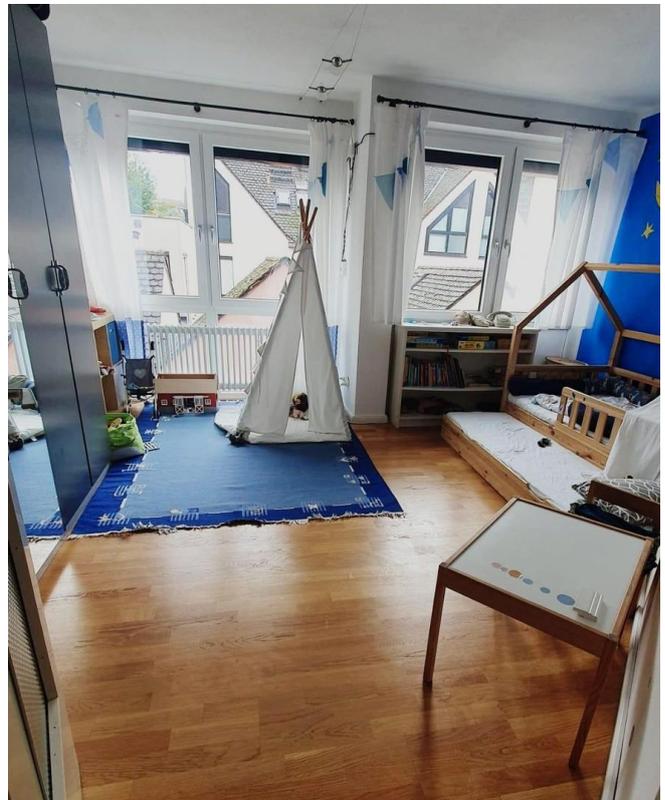
Exposé - Galerie



Offener Wohn- und Essbereich



Duschbad im 1. OG



Kinderzimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im 1. OG



Wannenbad im 2. OG

Exposé - Galerie



(Schlaf-) Zimmer im 2. OG



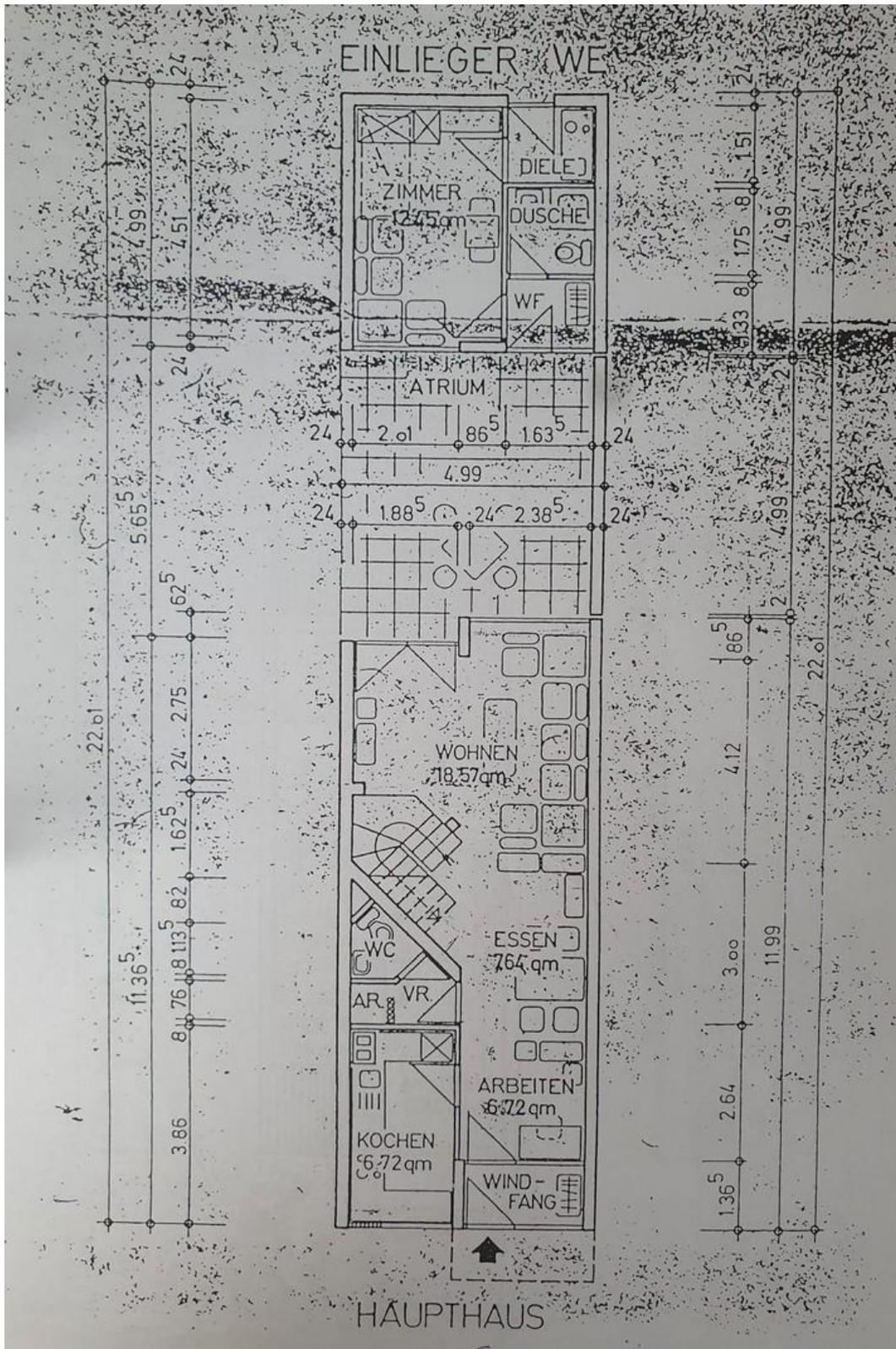
(Schlaf-) Zimmer im 2. OG

Exposé - Galerie

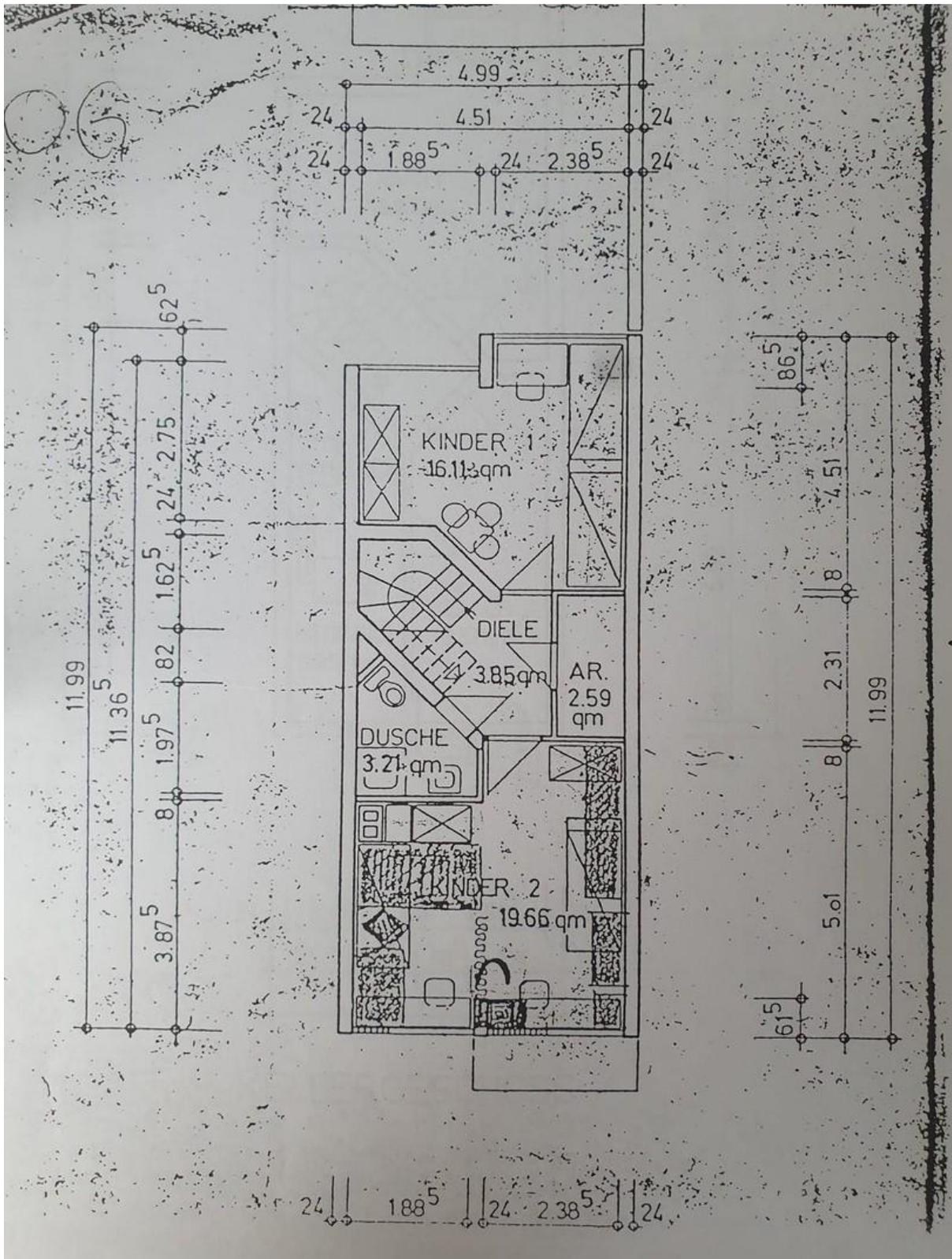


(Schlaf-) Zimmer im 2. OG

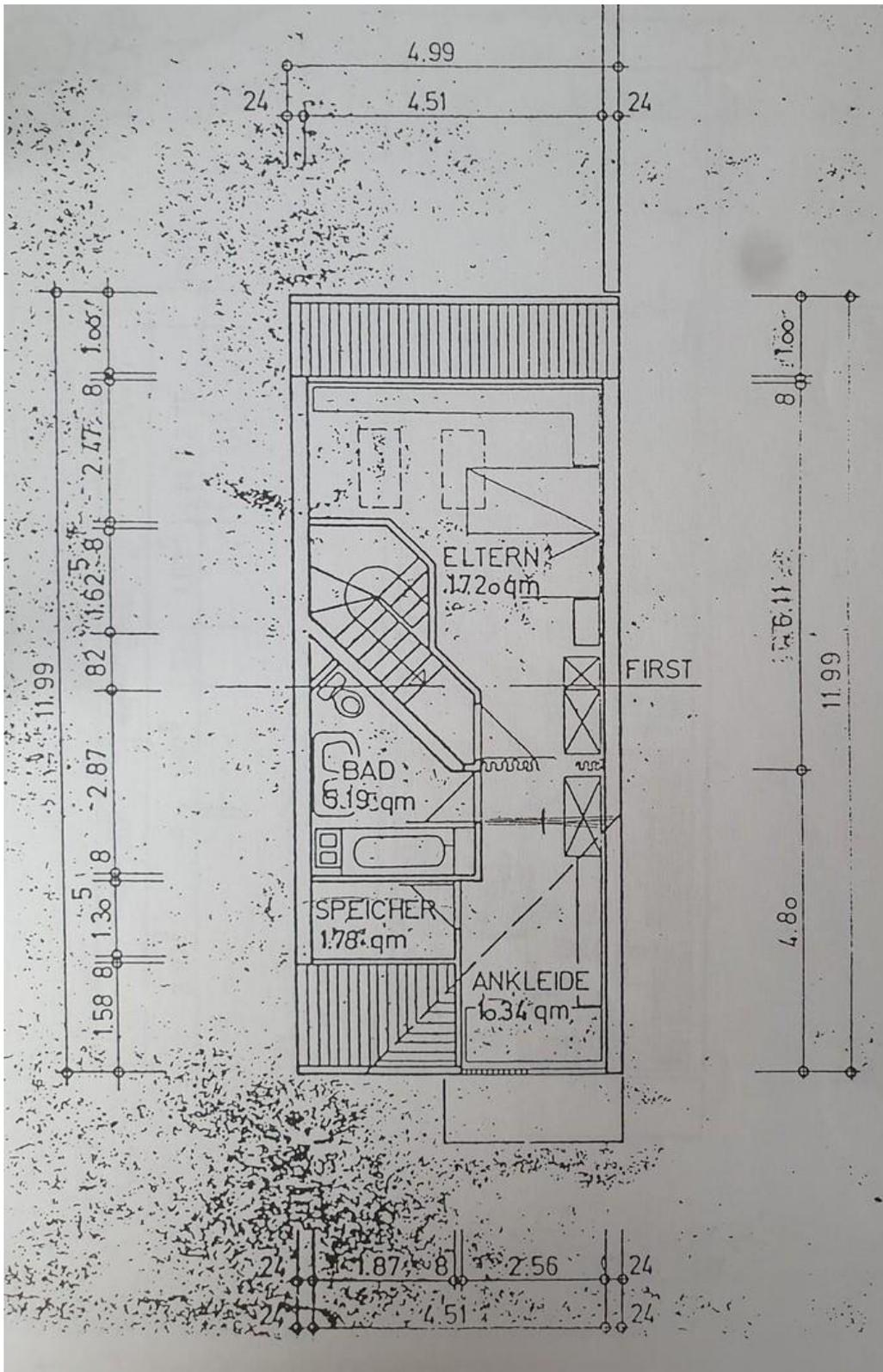
Exposé - Grundrisse



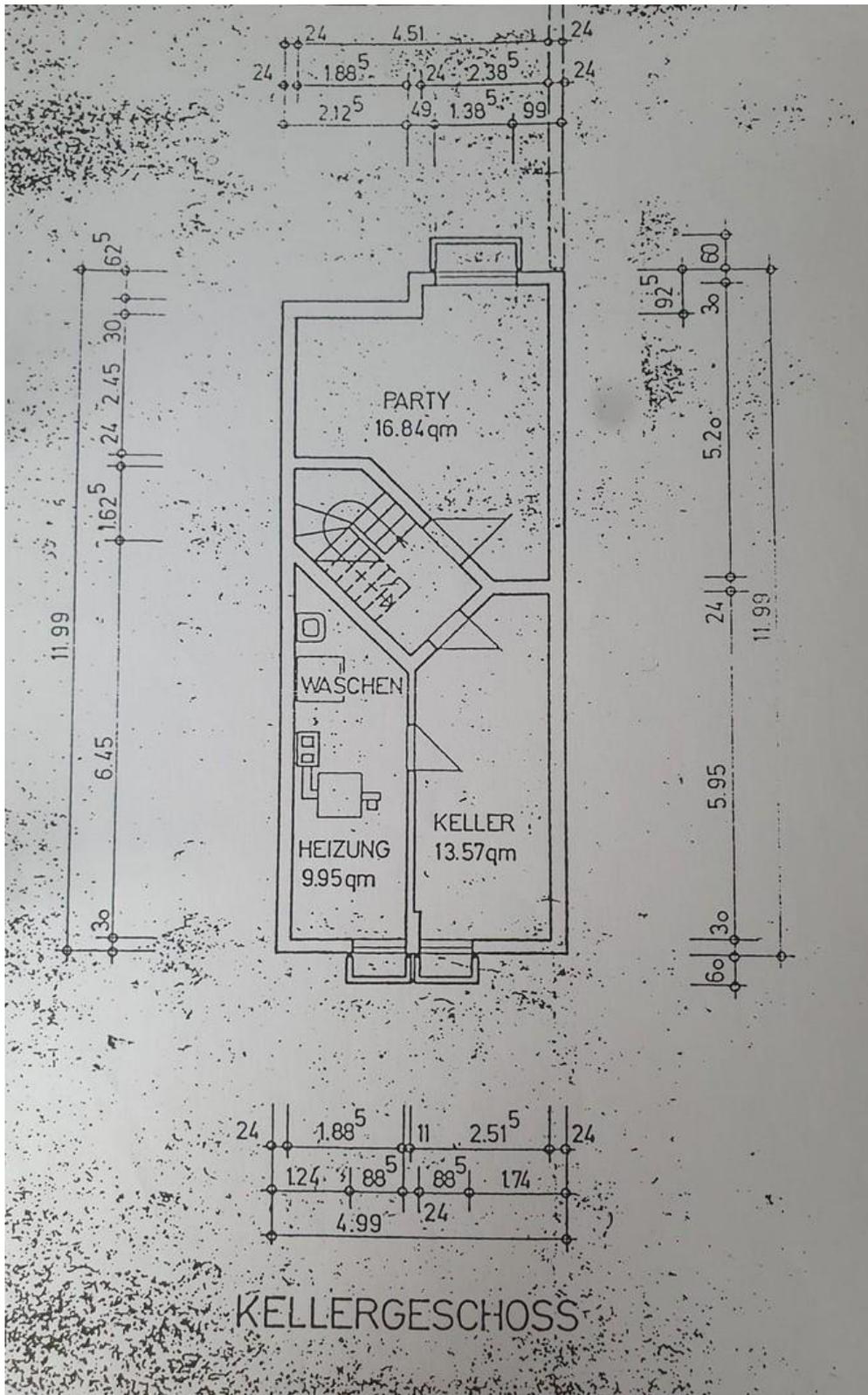
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

BV Friedrichsdorf, Hugentottenstraße

Wohnflächenberechnung Typ A 1 mit Einliegerwohnung
und Kellergeschoß

Einliegerwohnung

Zimmer	4,48 x 2,78	=	12,45 m ²	
Windfang	1,23 x 1,62	=	1,99 m ²	
Dusche	1,72 x 1,605	=	2,76 m ²	
Diele	1,495 x 1,62	=	<u>2,42 m²</u>	
Einliegerwohnung gesamt:				19,62 m ² =====

<u>Atrium</u>	4,87 x 4,72	=	22,99 m ²	
	+ 0,625 x 2,065	=	<u>1,29 m²</u>	
			24,28 x 1/4 =	6,07 m ² =====

Zusammenstellung der Wohnfläche

Erdgeschoß	45,48 m ²
Obergeschoß	45,42 m ²
Dachgeschoß (Atrium)	33,46 m ²
Einliegerwohnung	19,62 m ²
Atrium	<u>6,07 m²</u>
Wohnfläche gesamt	<u>150,05 m²</u> =====