

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Friedberg (Hessen)**

**3,5 Zimmer DG-Wohnung in Friedberg, 92qm, EBK,  
Keller, Gäste-WC**



Objekt-Nr. OM-425769

## Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **1.195 € + NK**

Ansprechpartner:  
Moritz Melzheimer & Michel Pfütz

Leonhardstraße 34  
61169 Friedberg (Hessen)  
Hessen  
Deutschland

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1906                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen            | 3                    | Übernahmedatum | 01.03.2026     |
| Zimmer            | 3,50                 | Zustand        | renoviert      |
| Wohnfläche        | 92,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2              |
| Nutzfläche        | 20,81 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger     | Öl                   | Etage          | 3. OG          |
| Summe Nebenkosten | 300 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit    | 3.585 €              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung mit ihren 92m<sup>2</sup> besticht durch ihren guten Grundriss: Neben einer großen Wohnküche, die mit einem Durchgang zum Wohnzimmer abgetrennt ist, gibt es zwei weitere Zimmer, die als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die Küche wurde neu im September 2025 eingebaut.

Das Tageslichtbad hat sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche. Zusätzlich gibt es noch ein Gäste-WC und einen kleinen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung. Die Fugen im Hauswirtschaftsraum und im Badezimmer wurden ebenfalls gerade neu saniert.

Die Wohnung verfügt zudem über einen eigenen Kellerraum.

In allen Wohnräumen ist Laminat verlegt. Die Zimmertüren haben durch ihre besonderen Türrahmen noch den schönen Altbau-Charme. Alle Fenster sind dreifach verglast und haben Rollläden. Falls Sie viel von zuhause arbeiten: LAN-Anschlüsse sind in allen Räumen verlegt.

Die Hausfassade wurde im letzten Jahr frisch renoviert.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Perfekt gelegen in einer ruhigen Seitenstraße und dennoch nur 5 Gehminuten von der lebendigen Kaiserstraße entfernt.

Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants sind fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof ist ebenfalls in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Von hier erreichen Sie den Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Blick Küche ins Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hausansicht Garten

# Exposé - Galerie

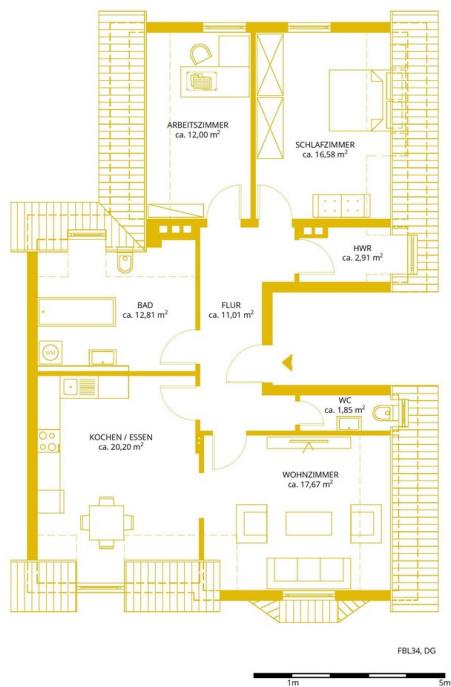


Blick aus dem Schlafzimmer



Hausansicht Straße

# Exposé - Grundrisse



Grundriss