

Exposé

Doppelhaushälfte in Friedrichsdorf

Gepflegtes Traumfamilienhaus (DHH) mit 5-7 Zimmern in Friedrichsdorf - von privat



Objekt-Nr. OM-432862

Doppelhaushälfte

Verkauf: **845.000 €**

61381 Friedrichsdorf
Hessen
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	428,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,70	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	75,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Privatstraße mit vielen Familien erwartet Sie dieses moderne, massivgebaute, sehr helle Doppelhaushälfte mit einem gutdurchdachten Raumkonzept. Das Haus verfügt z.Z. über 5 sehr große Zimmer und 2 Badezimmer; die Aufteilung des Dachstudios in bis 3 Räume mit Fenster sowie die Schaffung eines weiteren Badezimmers sind mit wenig Aufwand möglich.

Das Haus befindet sich in sehr gepflegtem, gut unterhaltenem Zustand und kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.

Eckdaten:

EG und OG, ausgebautes DG, komplett unterkellert

1 Garage, 1 Stellplatz, 1 massiver Gartenabstellraum, 2 Terrassen

großer, pflegeleichter Garten

Wohnfläche: ca. 175 m²

Wohn- und Nutzfläche: ca. 250 m²

Ausstattung

Große, gemütliche Räumlichkeiten mit sehr guten Gestaltungsmöglichkeiten sowie praktischer Raumaufteilung (derzeit 4 SZ und 2 Bäder mit Tageslicht); Schaffung von 2 weiteren Zimmern sowie eines zusätzlichen BZ mit Tageslicht im DG mit wenig Aufwand möglich (Leitungen vorhanden)

DG mit sehr guten, bequemen Nutzungsmöglichkeiten des Bereichs unter dem Kniestock (zusätzlich zur Wohnfläche)

Markeneinbauküche mit Abluft

Gehobene Sanitärinstallation

Fußbodenheizung im EG und Bädern

2-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen, einzeln programmierbaren Rollläden (im EG und teilw. im UG abschließbar)

Sicherheitshaustür

Wohnwirtschaftlich ausgebauter, sehr großer Hobbyraum im UG

Alle Räume im UG beheizt

LAN-Verkabelung, Netzwerk- und TV-Anschlüssen in allen Wohnräumen (inkl. Hobbyraum)

Glasfaseranschluss beantragt (für Oktober 2025 angekündigt; soll 2026 angeschlossen werden)

Lautsprecheranschlüsse im WZ

Sprechanlage im UG, EG und DG

Buderus-Gasheizung (regelmäßig gewartet)

Zisterne

Bewegungsmelder außen

Lichtschachtabdeckungen nach Maß

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sollten das Haus und seine Lage für Sie infrage kommen, können Sie gerne Kontakt mit uns aufnehmen (aus beruflichen Gründen zunächst per E-Mail: traumhaus-friedrichsdorf(at)web.de). Wir freuen uns auf Ihre Nachricht und werden zeitnah reagieren.

Direkte oder indirekte Makleranfragen unerwünscht!

Lage

23 km nördlich von Frankfurt (HTK), sehr gute Anbindung an ÖPNV und Autobahnnetz

5 Gehminuten zum Bahnhof (Fahrzeit bis FFM Hauptbahnhof: ca. 35 Min.)

Schnelle Anbindung an A5, A 661 und B3

Familienfreundliche, naturnahe Lage

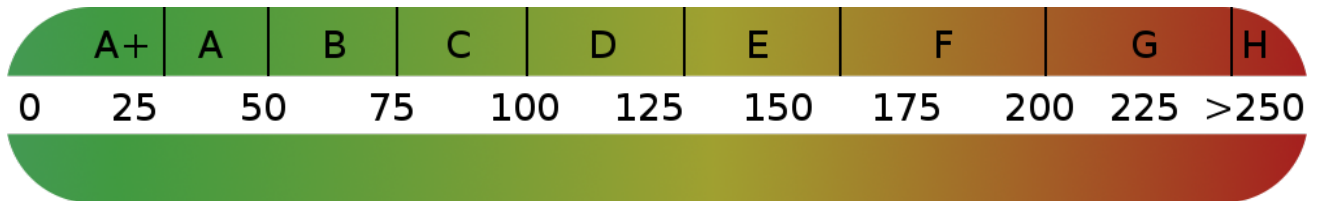
Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen, Sportvereine, Spielplätze, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten im Ort

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

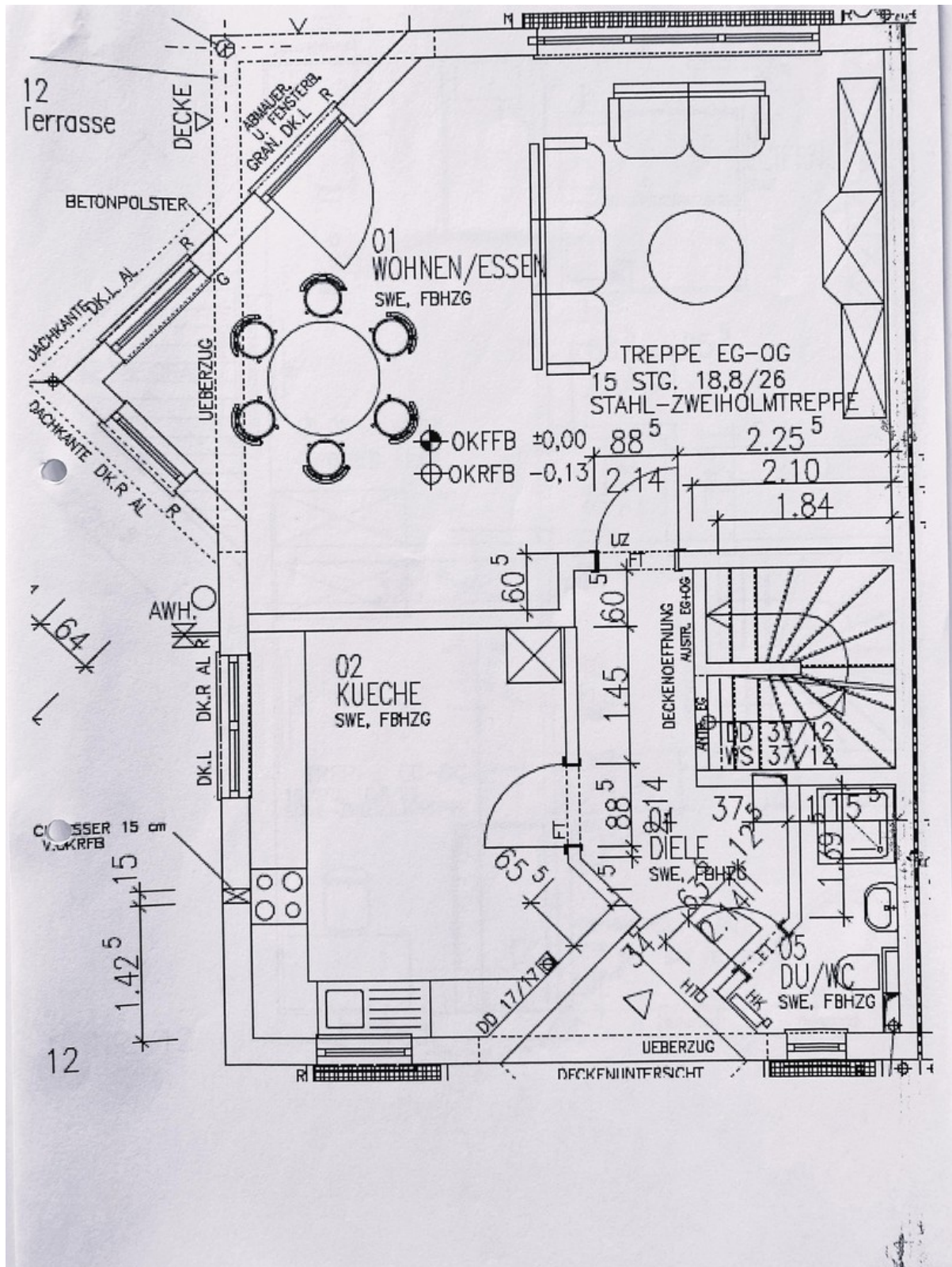
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

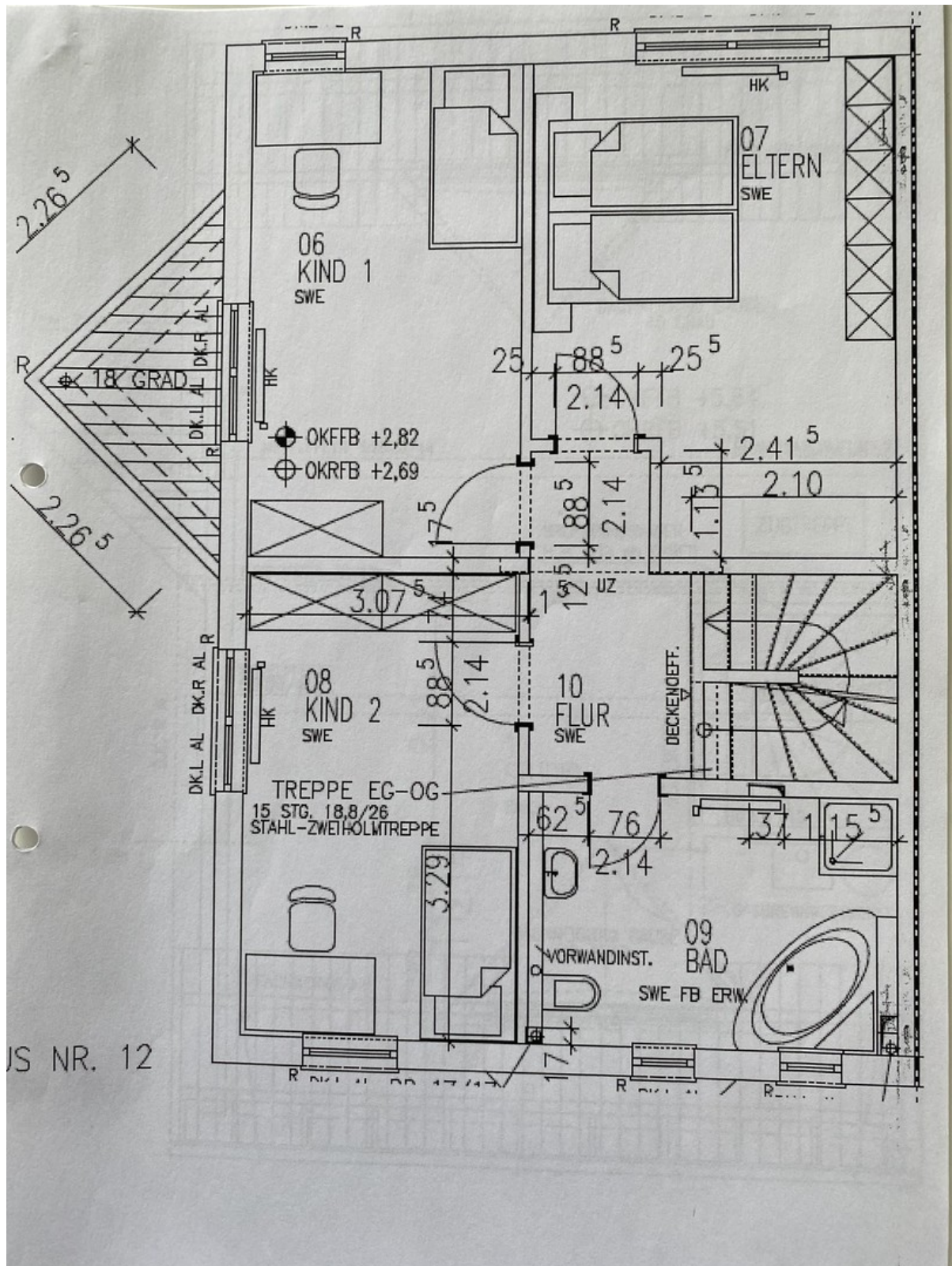


Exposé - Grundrisse



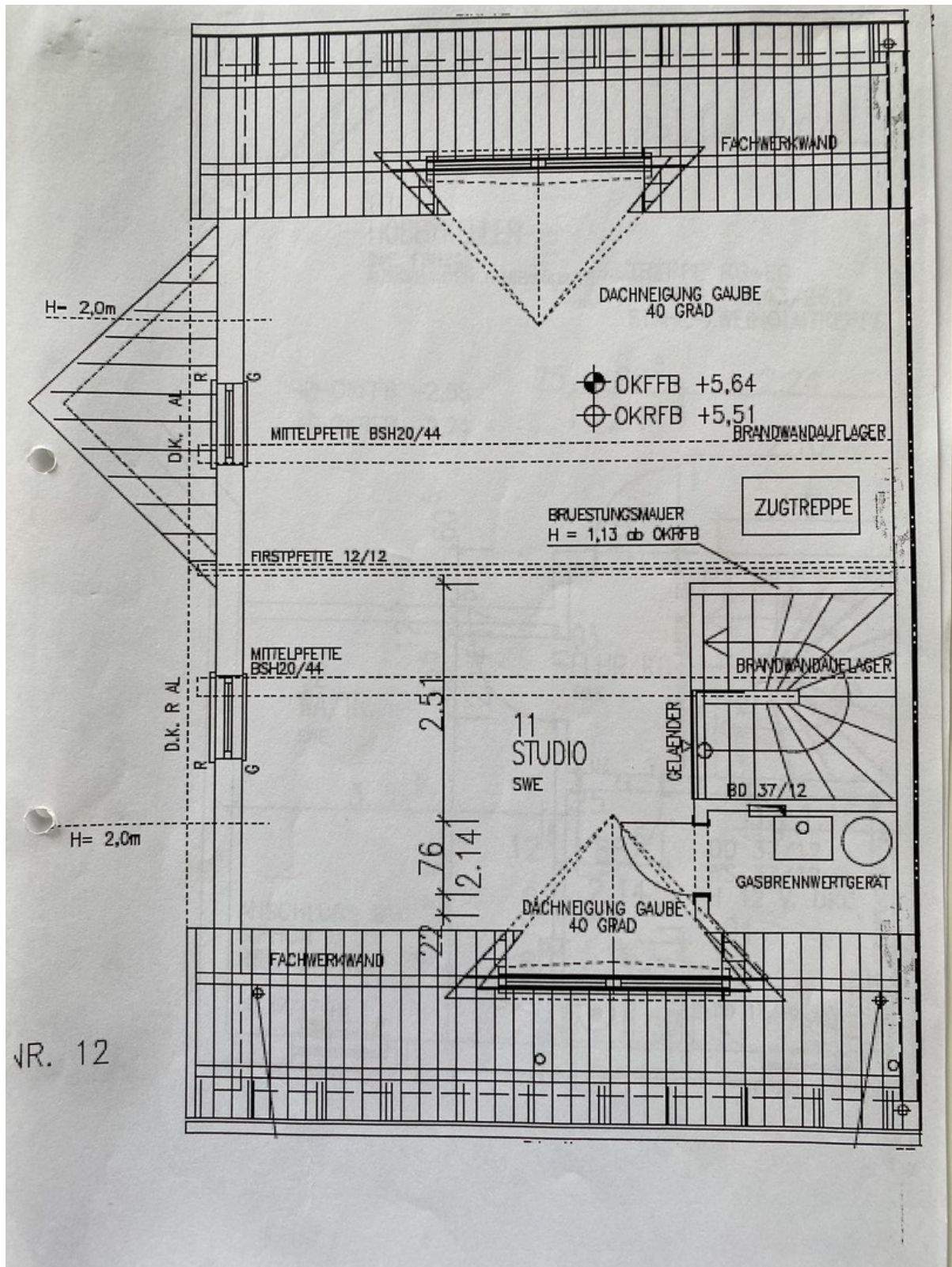
EG

Exposé - Grundrisse



OG

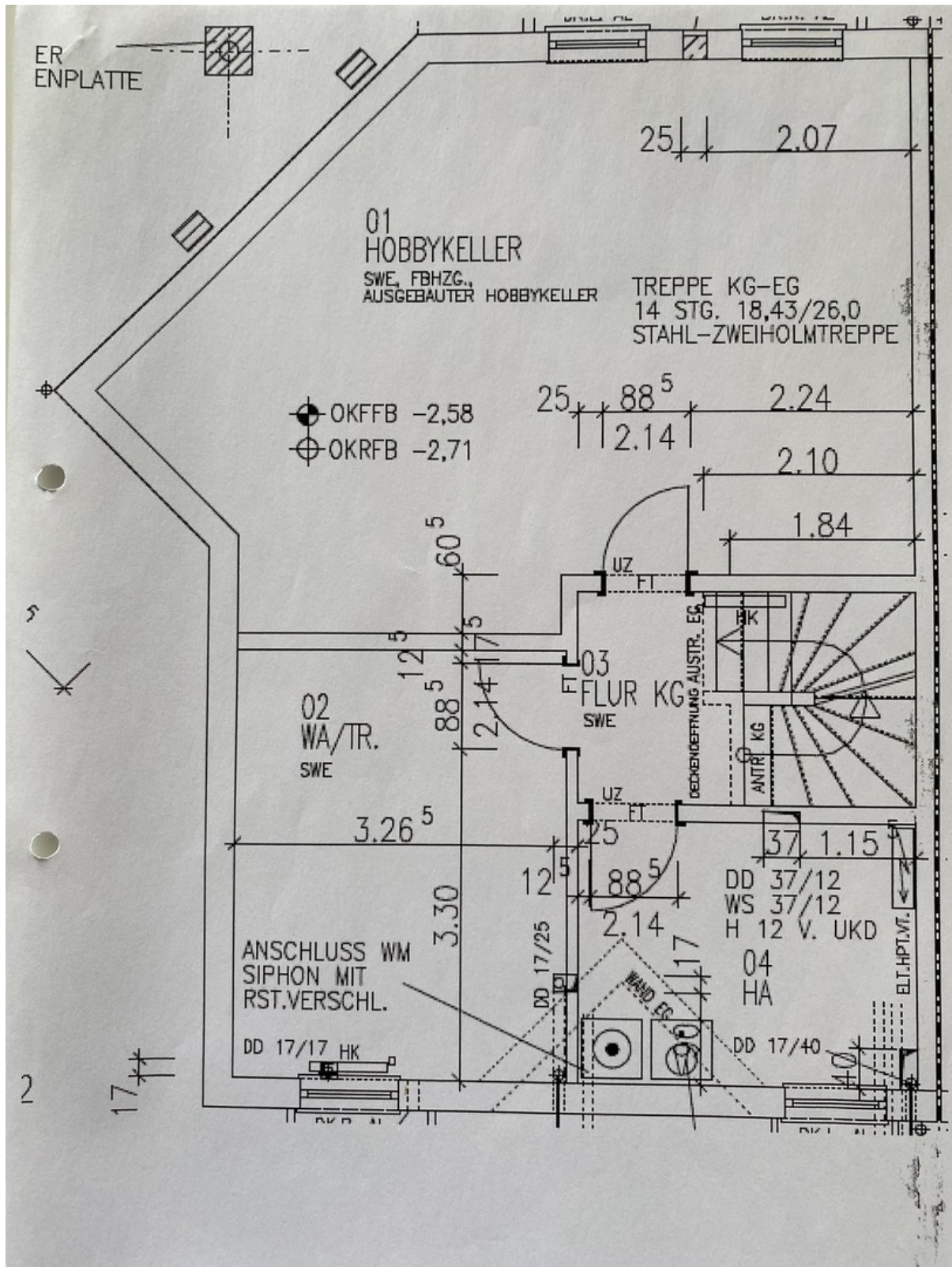
Exposé - Grundrisse



NR. 12

DG

Exposé - Grundrisse



Keller