

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Friedrichsdorf

### Große Erdgeschosswhg. (187 qm Wohn-/Nutzfl.) mit Garten und ausgeb. UG in 2-Fam.Haus



Objekt-Nr. OM-446457

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

61381 Friedrichsdorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Haus-im-Haus Charakter in Friedrichsdorf auf 187 qm Wohn-/Nutzfläche - mehr Platz als in den meisten Doppel- oder Reihenhäusern aber nur auf 2 statt 4 Stockwerken. Unsere großzügige Erdgeschosswohnung wurde vor 8 Jahren komplett saniert und ist in einem Topzustand direkt zum Einziehen.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und verfügt über einen Wintergarten und eine kleine Loggia mit Treppe zum privaten und vollkommen abgetrennten Garten. Das Erdgeschoss hat 3,5 Zimmer und eine offene Küche. Vom Eingangsflur gelangen Sie rechts in das 31 qm große Wohnzimmer, dem sich der Wintergarten anschließt (bisher nicht beheizt). Links gelangen Sie in den Essbereich mit der offenen Küche (die Einbauküche kann für 6.000 EUR übernommen werden). Im hinteren Bereich befindet sich das neu sanierte Bad und ein zusätzliches, ebenfalls saniertes Gäste WC. Im 19 qm großen Schlafzimmer gibt es ein abgetrenntes Ankleidezimmer (die Trockenbauwand kann ggf. einfach entfernt werden). Ein weiteres Zimmer kann als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Im gesamten Erdgeschoss außer im Bad liegt ein hochwertiges Eichenholzparkett.

Vom Essbereich führt eine geflieste Treppe ins Untergeschoss. Unserer Erdgeschosswohnung sind 78 qm des Kellers zugeordnet, darunter ein separater Abstellraum sowie der Heizungskeller. Im Souterrain befindet sich ein 31 qm großer ausgebauter und beheizter Wohnraum mit 2,16 m Deckenhöhe und 2 kleineren Fenstern, die für Tageslicht sorgen und bei Bedarf entsprechend vergrößert werden könnten. Hier ist ein Vinylboden mit Eichendekor verlegt. Daneben liegt ein Duschbad. Der große Vorraum kann ggf. mit einer Küche ausgestattet werden. Aktuell wird er als Waschraum genutzt.

Der abgetrennte Garten umfasst die Süd- und Ostseite des Grundstücks mit ca. 100 qm Fläche und ist gut eingewachsen.

## Ausstattung

Wohnfläche 108 m<sup>2</sup> + 59 m<sup>2</sup> ausgebautes Untergeschoss

Zusätzliche Nutzfläche ca. 20 qm

4,5 Zimmer

2 Badezimmer

Gäste WC

Eichenholzparkett im Erdgeschoss

Wintergarten

Doppelt verglaste Fenster mit Rollläden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Optimale Lage im Stadtteil Köppern nur 100 Meter vom REWE mit Getränkemarkt und Penny Markt entfernt und nahe zum Ortskern gelegen. Ruhige Lage im gewachsenen und gepflegten Wohngebiet. KITA, Grundschule, Spiel- und Sportplatz, Restaurants, Apotheke und Kino innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Bahnhof mit Anschluss nach Frankfurt nur 700 Meter. A5 Auffahrt nur 2 Km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	243,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Diele

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad EG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC

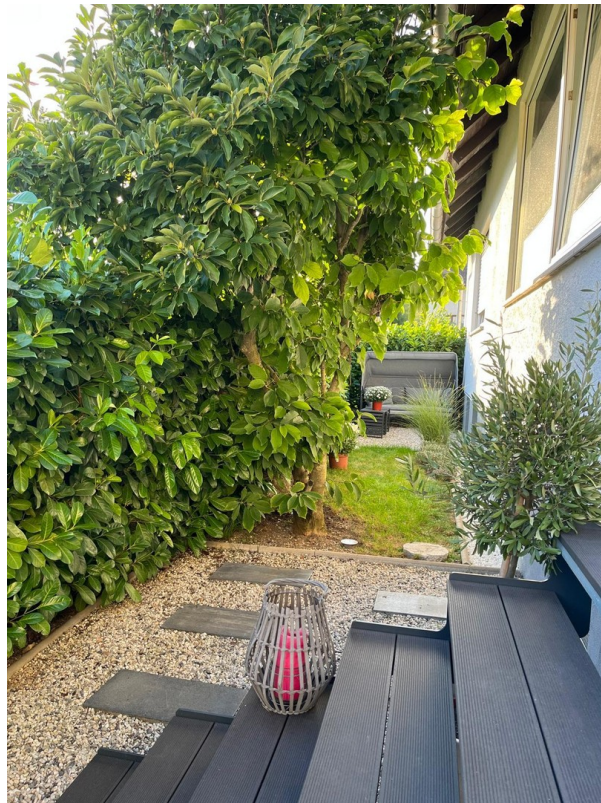


Studio Souterrain 31qm

# Exposé - Galerie

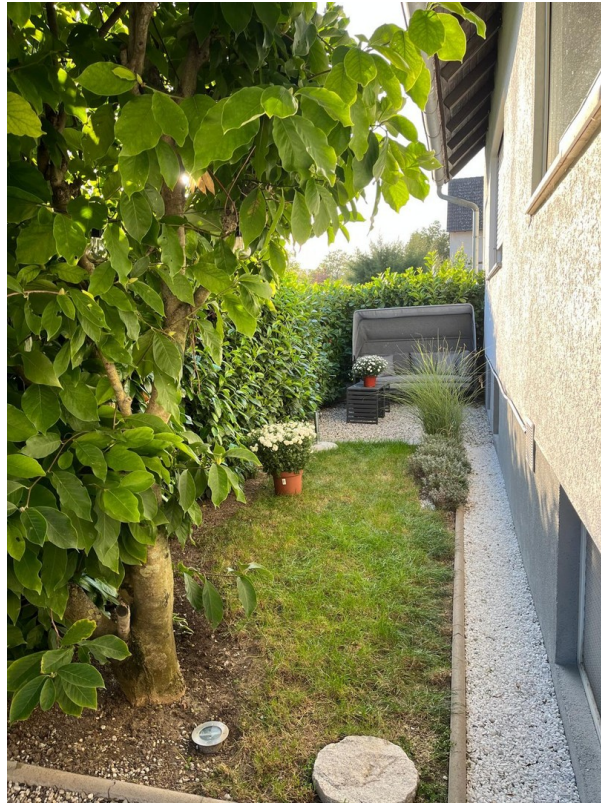


Wintergarten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

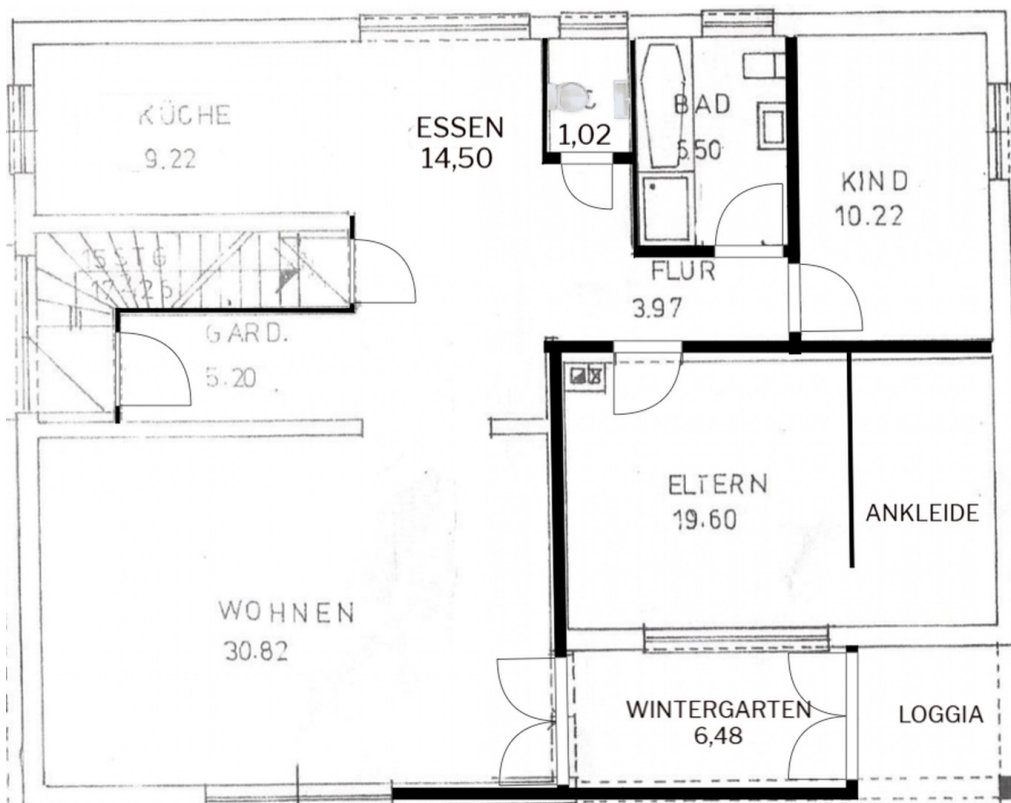


Garten

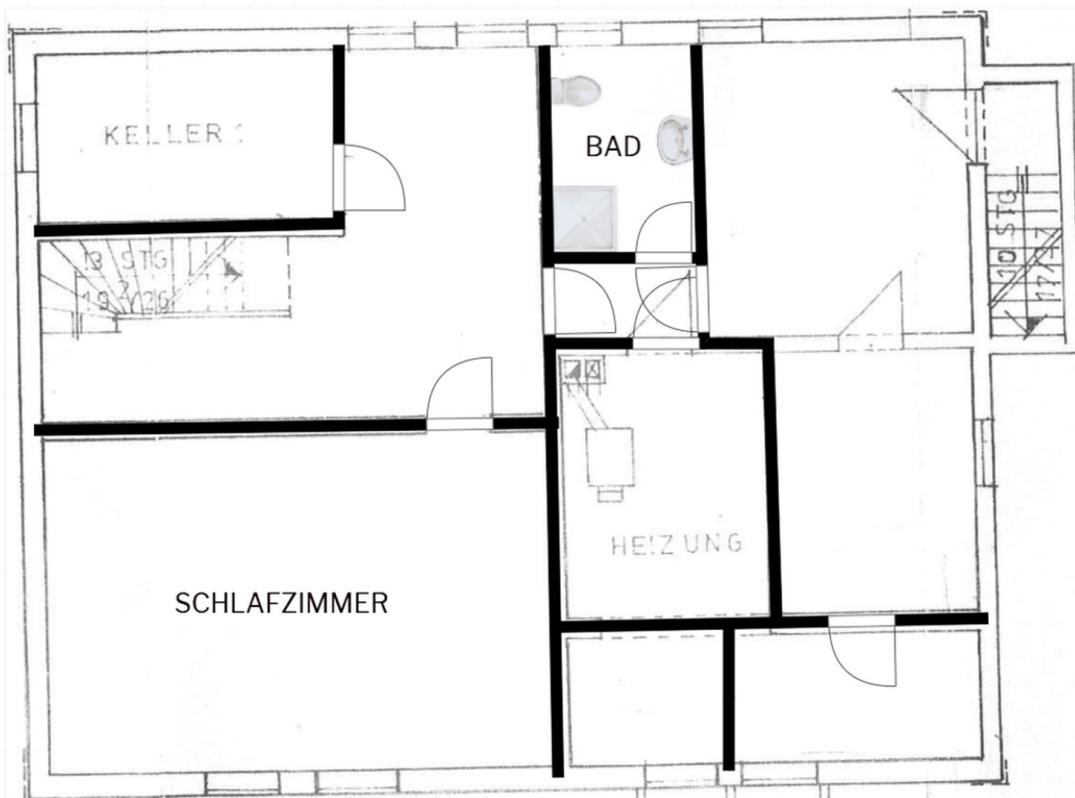


Garten

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss

Küche	9,22
Essen	14,50
Garderobe	5,20
Flur	3,97
WC	1,02
Bad	5,50
Wohnzimmer	30,82
Schlafzimmer	19,60
Kind	10,22
Wintergarten	6,52
Loggia	1,95
	<b>108,52</b>

## Keller

Schlafzimmer	3
Küche	
Bad	
Flur	
Flur	1
	<b>5</b>
Heizung	
Abstell	
	1
	<b>7</b>

Flächen