

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Friedberg

### Energieeffiziente 3 Zimmer Dachgeschosswohnung, in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-459794**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **720 € + NK**

61169 Friedberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	2.160 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese komplett energieeffizient modernisierte Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Lage von Friedberg. Dank der idealen Verkehrsanbindung sind Sie mit Auto oder Bahn in rund 35 km in Frankfurt. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Kindergärten und Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Wohnung ist im 1. Obergeschoss eines Zweifamilienhauses und umfasst 60m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in 3 gut geschnittene Zimmer und ein modernes Bad. Der helle Wohnbereich mit ca. 12 m<sup>2</sup> ist das Herzstück der Wohnung. Angrenzenden dazu, die

Küche, die bereits mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Neben dem Bad (6m<sup>2</sup>), mit Badewanne und Dusche, stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein extra der Dachschräge angepasster Schrank ist in einem der Zimmer vorhanden.

Die Immobilie wurde 2018 umfassend modernisiert: Stilvolle Ausstattung sowie moderne Heiz- und Dämmtechnik sorgen für niedrige Energiekosten.

Keine Haustiere / Nicht Raucher

## Ausstattung

Das Haus aus den 1950er Jahren wurde 2018 vollständig energetisch saniert und modernisiert. Stilvolle, moderne Ausstattung, erstklassige Wärmedämmung, ein effizienter Gas-Brennwertkessel (2021), eine Brauchwasser-Wärmepumpe sowie moderne Niedertemperaturheizkörper entsprechen damit dem neuesten Stand moderner Gebäudetechnik.

Weitere Ausstattung

- + Einbauküche
- + TV und Ethernet in jedem Raum
- + 3-fach Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden
- + hochwertiges Laminat und Fliesen
- + Kellerraum und Waschmaschinenraum
- + DSL (vorhanden) und Glasfaseranschluss (in Arbeit)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wohnfläche: 60 m<sup>2</sup>

Wohnen 1: 12,6 m<sup>2</sup>

Wohnen 2: 15,5 m<sup>2</sup>

Wohnen 3: 11 m<sup>2</sup>

Kochen: 10 m<sup>2</sup>

Bad: 6 m<sup>2</sup>

Flur: 5,5 m<sup>2</sup>

## Lage

Die Stadt Friedberg verfügt über eine exzellente Infrastruktur und bietet alles, was man für das tägliche Leben benötigt. Durch ihre Nähe zu Frankfurt und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Friedberg ideal für Pendler. Mit dem Auto (über die A5 oder B3) oder der Bahnverbindung innerhalb kürzester Zeit erreichbar. Der Bahnhof ist fußläufig 15min (3min mit dem Bus) und mit dem Rad in 8min in der Innenstadt.

Die Stadt bietet ein reichhaltiges Einkaufsangebot sowie eine gute ärztliche Versorgung mit einem Krankenhaus und Apotheken. Des Weiteren stehen Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, Sonderschulen, Gesamtschulen/Gymnasien sowie die THM als Teil des Betreuungs- und Bildungsangebots der Stadt zur Verfügung.

Im Herzen der Wetterau, umgeben von schöner Natur, ist Friedberg ein ideales Naherholungsgebiet. Mit weitläufigen Grünflächen, Parks und Wälder lädt Friedberg zum Wandern, Radfahren und entspannen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

