

Exposé

Einfamilienhaus in Friedberg

Friedberg Großzügiges Mehrgenerationenhaus mit traumhaftem Garten



Objekt-Nr. OM-273953

Einfamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
K&K Objektbetreuungs-GmbH
Telefon: 06190 8021348
Mobil: 0176 64652320

61169 Friedberg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	647,00 m²	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	181,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	49,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf dem 647 qm großen Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Aktuell ist das Haus in drei abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 181 qm. Die Nutzfläche im Keller 49 qm. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte der Flächenberechnung und den Grundrissen die wir Ihnen mit dem Exposé zusenden. Das voll unterkellerte Haus wurde 1983 fertiggestellt. Zur Wohnung im EG gehört eine große Terrasse mit Garten. Zusätzlich zur 2021 erneuerten Gas-Zentralheizung verfügen die Wohnungen im EG und DG über Kaminöfen. Hierdurch sind die Heizkosten deutlich niedriger als bei vergleichbaren Objekten. Das Dach wurde 2016 erneuert.

Es gibt eine geräumige Doppelgarage und zusätzlich einen Stellplatz vor der Garage.

Es handelt sich um ein Fertighaus der Firma Christian Heinlein GmbH.

Informationen zur Bauweise entnehmen Sie bitte dem beigefügten Wärmeschutzgutachten des Fraunhofer-Instituts. Das Kellergeschoss wurde massiv errichtet.

Mit Übersendung des Exposés erhalten Sie zusätzlich einen virtuellen Rundgang durch die Liegenschaft. Weitere von uns angebotene Objekte finden Sie unter <https://www.immowelt.de/profil/7550636>

Ausstattung

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis Wesentliche Energieträger: Gas
Endenergieverbrauch: 58,2 kWh(m²*a) Energieeffizienzklasse: B Baujahr (gemäß Energieausweis): 1983 Letzte Modernisierung: 2021 Heizungsart: Zentralheizung

- Doppelgarage
- Drei abgeschlossene Wohnungen (ursprünglich Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
- Sauna
- Gaszentralheizung (erneuert 2021) und zwei zusätzliche Kaminöfen
- Einbauküchen
- Modernisierte Tageslichtbäder (das Bad im EG verfügt über eine Eckwanne mit Sprudelanlage)
- Großer Garten
- Vollkeller
- Das Gebäudedach wurde vor ca. 7 Jahren erneuert.
- Solarthermie zur zusätzlichen Warmwasserbereitung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Eine interessante Option ist es, die Gebäudeaufteilung Ihren individuellen Vorstellungen anzupassen. Sowohl für Eigennutzer, als auch Kapitalanleger ist diese Immobilie ein interessantes Angebot. Aktuell gibt es drei abgeschlossene Wohnungen. Ursprünglich wurde das Haus als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung konzipiert. Ein Rückbau ist selbstverständlich möglich.

Finanzierung: Sind Sie auf der Suche nach einer Finanzierung für Ihren Immobilienkauf ? Sprechen Sie uns an, wir helfen Ihnen gerne weiter.

Für den Käufer ist dieses Angebot provisionsfrei.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Alle Angaben stammen vom Eigentümer oder sonstigen Dritten. Wir bitten um Verständnis, dass wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Impressum

K&K Objektbetreuungs-GmbH

Hugo-Hoffmann-Ring 6c

65795 Hattersheim

Tel: 06190 8021348

Geschäftsführerin: Christine Kirst

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeamt Main-Taunus-Kreis

Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt am 3.9.1998 durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg

Handelsregister: Amtsgericht Frankfurt am Main

Handelsregister: Nr. HRB 98117

Steuernr. 11 40 237 85270 57

Lage

Friedberg liegt nördlich von Frankfurt am Osthang des Taunus. Die BAB 5 ist in rd. 5 Fahrminuten erreicht. Das Mehrgenerationenhaus befindet sich in ruhiger aber zentraler Lage. Frankfurt erreichen Sie mit dem PKW in ca. 20 Minuten, die Kreisstadt Bad Homburg in ca. 15 und Gießen in rd. 25 Minuten. Der internationale Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist in ca. 30 Minuten erreichbar.

Die Infrastruktur vor Ort ist gut. Neben einem gewachsenen Ortskern mit den gängigen Einkaufsmöglichkeiten gibt es auch diverse Nahversorger wie Discounter und kleinere Geschäfte. Verschiedene Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten, aktives Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen machen das Leben in Friedberg lebenswert.

Friedberg hat direkten S-Bahn Anschluss (S5 und S6) in Richtung Frankfurt, Frankfurt Flughafen und Bad Homburg. Gießen ist gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	58,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gebäuderückseite

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten vor Haus

Exposé - Galerie



Garten hinter Haus



Garage

Exposé - Galerie



Kaminofen Wohnzimmer EG



Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Kaminofen Dachgeschoss