

Neubau - Projekt



EXPOSÉ – E 218027



Friedrichsdorf - Dillingen

5 Parteienhaus in Bestlage

Wohnflächen: von ca. 87 m² bis ca. 189 m²

Grundstück: ca. 850 m²

Bezug: ca. August 2022

Besonderheiten:

- Tolle Lage mit Fernblick
- Gewachsenes Wohngebiet
- Moderne, helle geräumige Wohnungen
- Erdgeschosswohnungen mit eigener Gartennutzung
- Hochwertige Ausstattung
- Aufzug
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Echtholzparkett
- Elektrische Raffstores
- Überbreite Tiefgaragenstellplätze



Lage:

Friedrichsdorf weltweit bekannt als "Stadt des Zwiebacks" ist die drittgrößte Stadt des Hochaunuskreises und liegt ca. 20 km nordwestlich der Frankfurter City am Fuße des Taunus und grenzt im Süden an die Kurstadt Bad Homburg an. Das nahe Autobahn- und Fernstraßennetz sorgt für optimalen Zubringerdienst aus jeder Richtung. Darüber hinaus steht ein gutes öffentliches Nahverkehrssystem mit S-/Ts-Bahn und Bussen zur Verfügung. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind vor Ort.

Beschreibung:

In bester Lage von Friedrichsdorf, am Dillinger Hang, befindet sich dieses interessante 5 Parteienhaus, erbaut in einer Baulücke in einem gewachsenen Wohngebiet. Egal wo Sie hinwollen; ins Zentrum, zum Wald-/Feldrand, Schule, Kindergarten, Bahnhof, Einkaufen, Arzt oder Apotheke...es sind nur wenige Minuten zu Fuß. Das Haus überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, so gibt es nur maximal 2 Wohnungen pro Etage. Jede Wohnung verfügt über einen großen Balkon, die Erdgeschosswohnungen zusätzlich über eigene Gartenflächen zur Nutzung. Die Ausstattung kann als sehr hochwertig bezeichnet werden, so gibt es in allen Wohn- und Schlafräumen Echtholzparkett, 3-fach verglaste Holzfenster mit elektrischen Raffstores, Wände und Decken mit Malervlies, etc.

Selbstverständlich verfügt das Gebäude auch über einen Aufzug, so dass jede Wohnung auch ohne "Treppensteigen" erreichbar ist. Egal ob Sie als Familie, als Ehepaar, als Ruhestätte für das Alter oder einfach eine hochwertige Wohnung als Kapitalanlage suchen; hier werden Sie fündig. Eine Tiefgarage mit 8 überbreiten Stellplätzen, sowie 2 Außenstellplätze runden das Angebot noch ab. Die Fertigstellung ist für Ende August 2022 geplant. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen bzw. für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Aufteilung: siehe Exposé ab Seite 8

Preise: siehe Exposé Seite 15

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gasbrennwertmodul
Endenergieverbrauch: 43,6 KWh (m²*a), Effizienzklasse A

Verhandlungen: Sind ausschließlich über uns zu führen
Besichtigungen: Sind nur nach Terminabsprache möglich
Maklerprovision: Für den Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. (insg. 3,57 % des Kaufpreises)

Sonstiges: Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann. Die Farbgestaltung der Fassade und Außenansicht ist noch nicht final festgelegt und kann deshalb von der Visualisierung abweichen.





Draufsicht / Rückansicht



Innenansicht



Highlights Ausstattung:

komfortabel

- moderne, geräumige Aufzugsanlage
- barrierefreier Zugang zum Aufzug von der Garage und vom Hauseingang in alle Etagen
- durchdachte Grundrisse mit geringen Verkehrsflächen
- angenehme Raumhöhe von ca. 2,65 m
- große Balkone, Loggien und Terrassen
- massive Bauweise mit Kalksandstein für besten Schallschutz
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss in jeder Wohnung
- Kellerraum für jede Wohnung
- breite Tiefgaragenstellplätze sowie 2 Außenstellplätze

modern

- zeitgemäße Wand- und Bodenfliesen
- Marken-Sanitärobjekte von Duravit
- ansprechende Badarmaturen von Hans Grohe
- bodengleiche Duschen mit Rain-Shower
- praktische Handtuchwärmer
- zusätzliches Duschbad in großen Wohnungen

sicher

- Türsprechanlage mit Kameraüberwachung
- Wohnungseingangstüren einbruchhemmend mit 3-fach-Verriegelung und Aufbohrschutz
- Fenster (EG) und Fenstertüren mit Sicherheitsbeschlägen (RC 2) und Pilzkopfzapfenverriegelung
- abschließbare Fenstergriffe
- elektrische Rollläden aus Aluminium mit Lüftungsschlitzen und Aufschiebeschutz

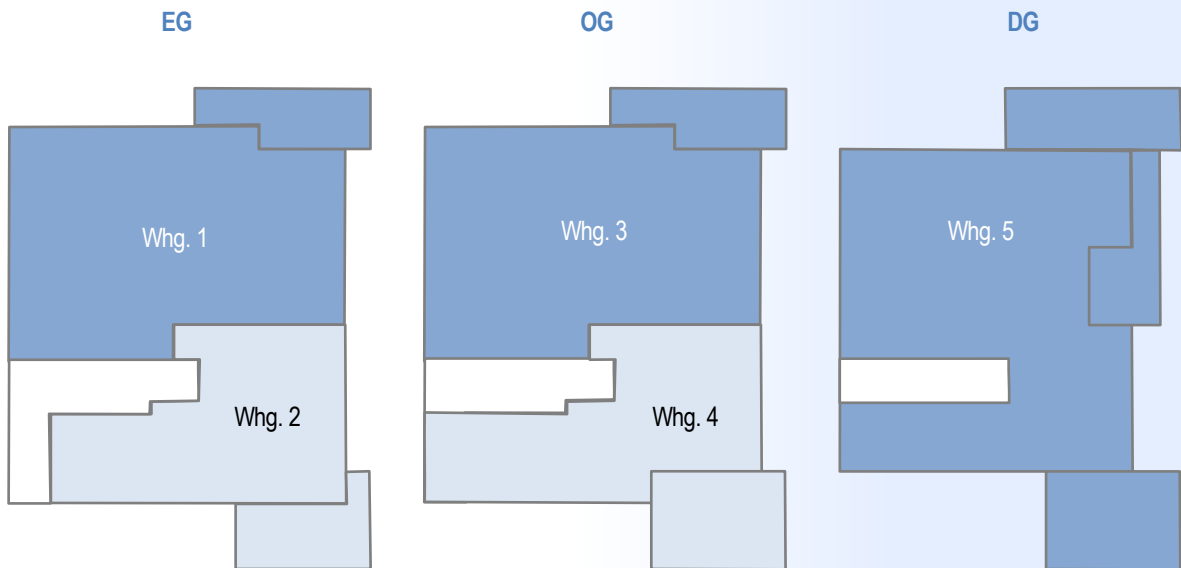
hochwertig

- Wände mit Malervlies, weiß angelegt
- Echtholzparkett in allen Wohn- / Schlafräumen und Fluren
- formschöne Schalter und Steckdosen in Wohnräumen Fabrikat Gira E2, Farbe reinweiß
- Fernseh-, Telefonanschluss und Datenkabel (CAT 7) in jedem Zimmer
- elektrische Raffstores (Jalousien) aus Aluminium in den Wohnräumen
- hochwertige Holzfenster mit Aluminium-Regenschiene
- Verkabelung für E-Ladestationen bei allen TG-Stellplätzen

energetisch

- 3-fach Verglasung für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Rollläden aus Aluminium mit de-/zentraler Steuerung
- dezentrales Wohnungs-Lüftungssystem
- Heizung / Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gasbrennwertmodul
- Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumregulierung

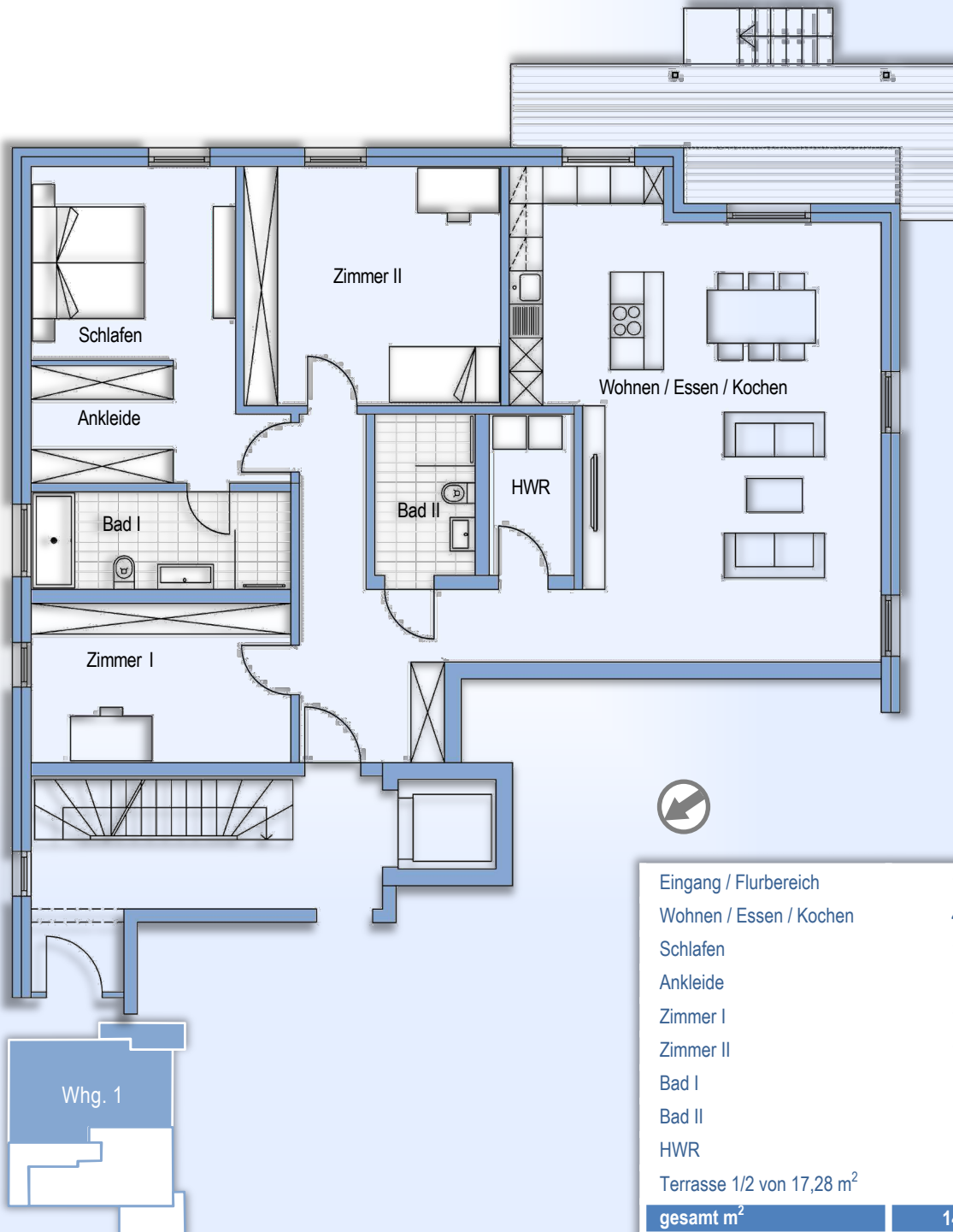
Geschoss- und Wohnungsübersichten:



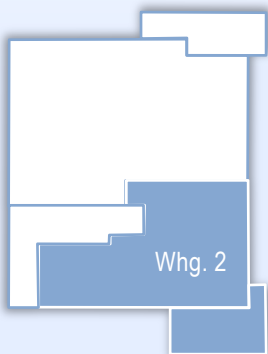
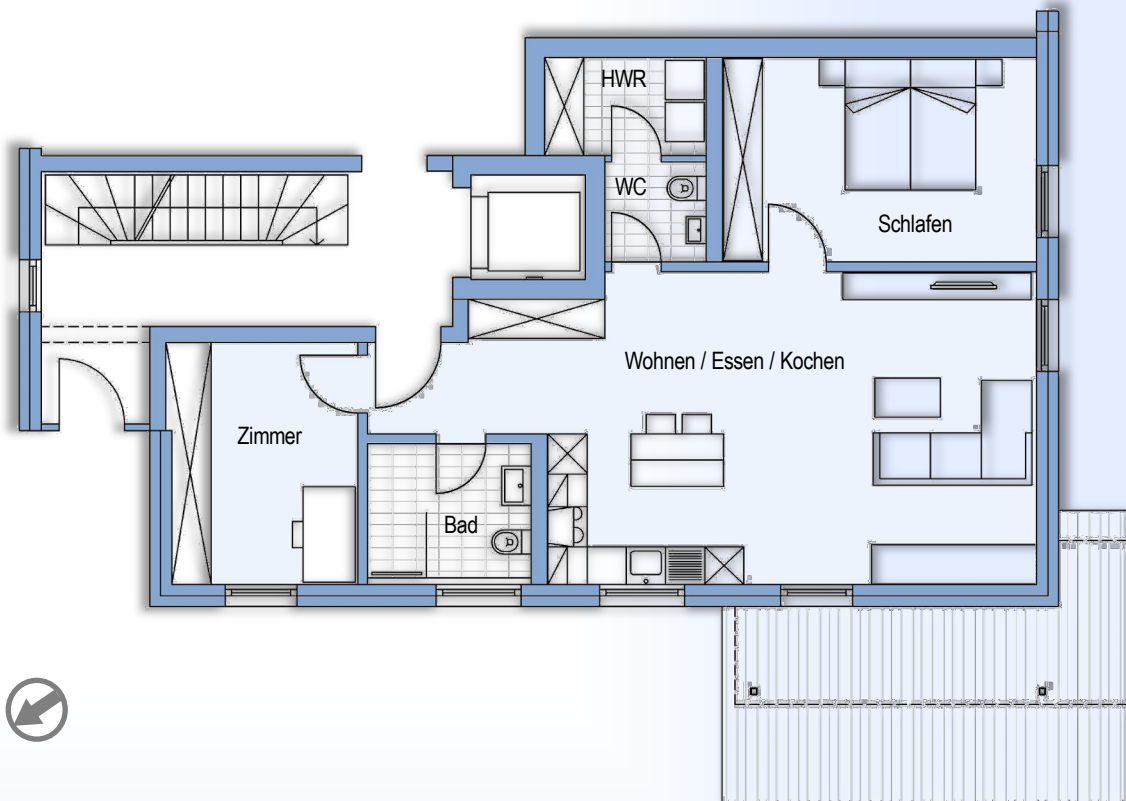
Whg.	Etage	Zimmer	m ^{2*}
1	Erdgeschoss	4	146,23
2	Erdgeschoss	3	87,66
3	Obergeschoss	4	146,17
4	Obergeschoss	3	87,36
5	Dachgeschoss	5	189,05

* Balkone und Terrassen werden zu ½ angerechnet

Grundriss Wohnung 1: E R D G E S C H O S S

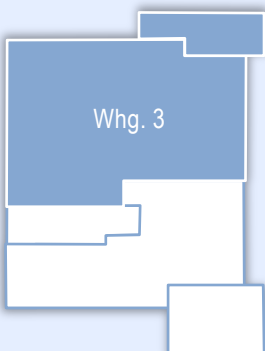
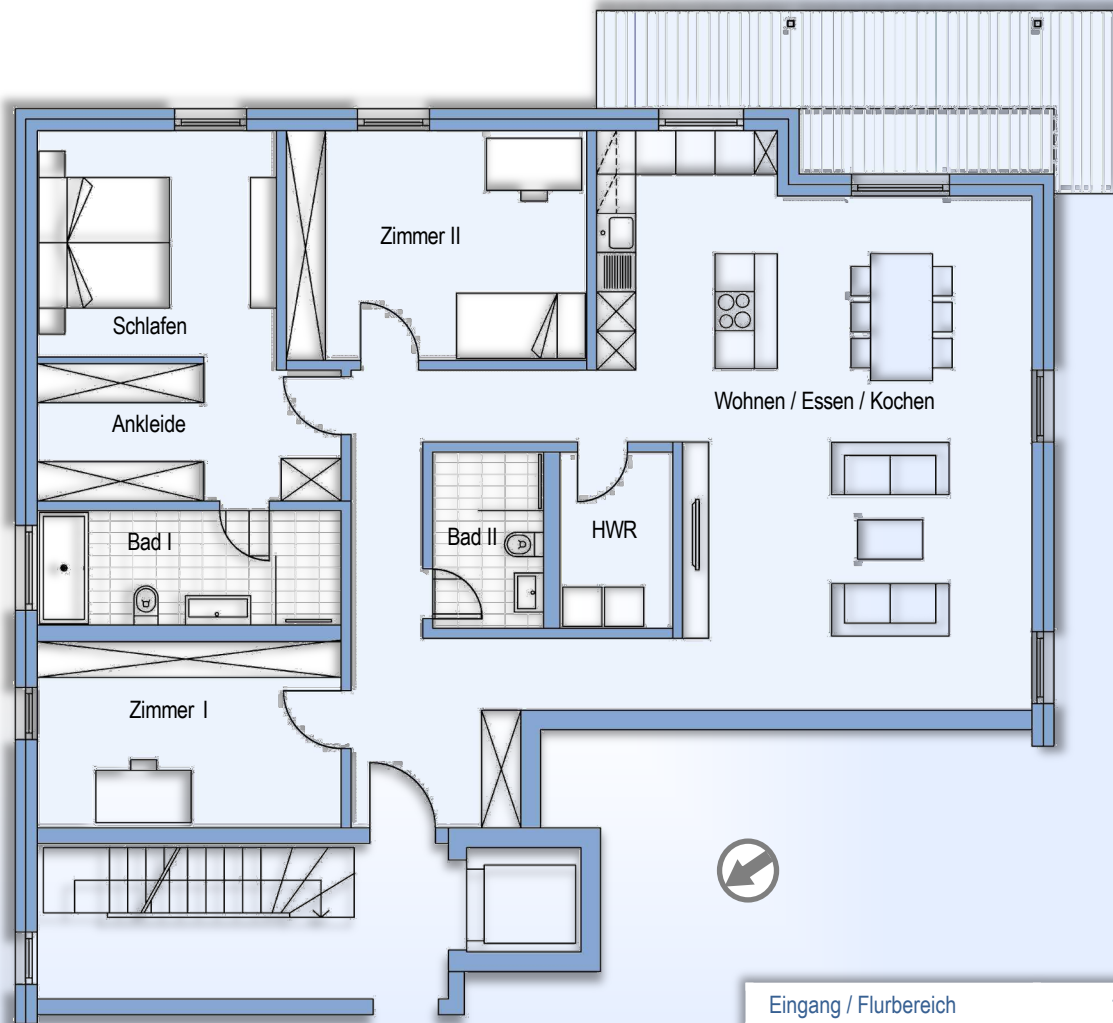


Grundriss Wohnung 2: E R D G E S C H O S S



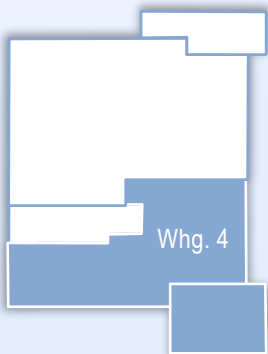
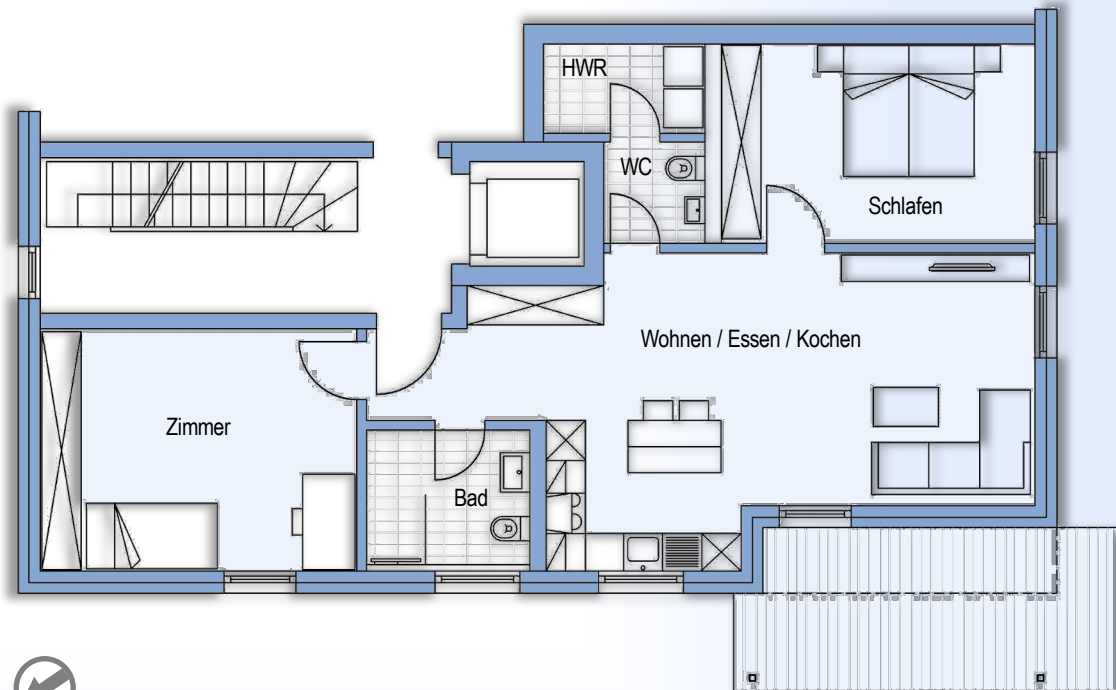
Eingang / Flurbereich	4,89
Wohnen / Essen / Kochen	35,69
Schlafen	15,04
Zimmer	10,67
Bad	5,14
WC	2,45
HWR	3,71
Terrasse 1/2 von 20,14 m ²	10,07
gesamt m²	87,66

Grundriss Wohnung 3: OBERGESCHOSS



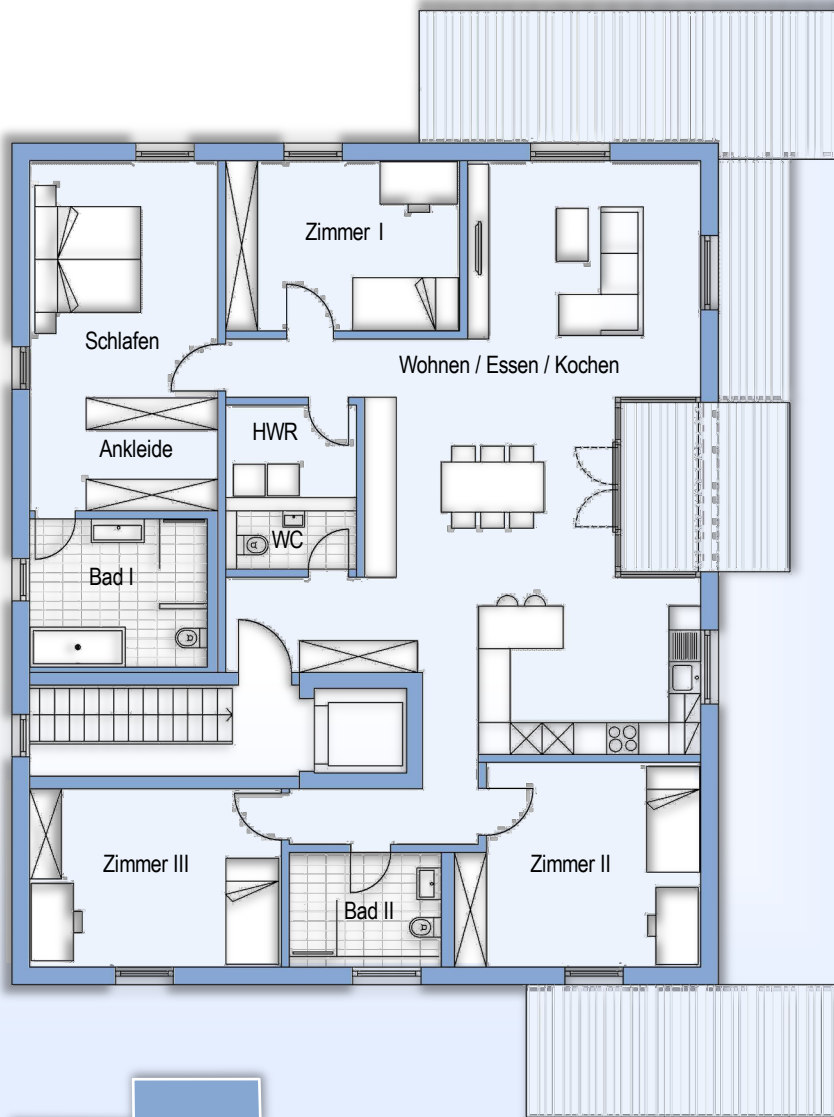
Eingang / Flurbereich	18,25
Wohnen / Essen / Kochen	49,86
Schlafen	17,25
Ankleide	5,36
Zimmer I	13,27
Zimmer II	16,17
Bad I	8,15
Bad II	4,59
HWR	4,66
Terrasse 1/2 von 17,21 m ²	8,61
gesamt m²	146,17

Grundriss Wohnung 4: OBERGESCHOSS



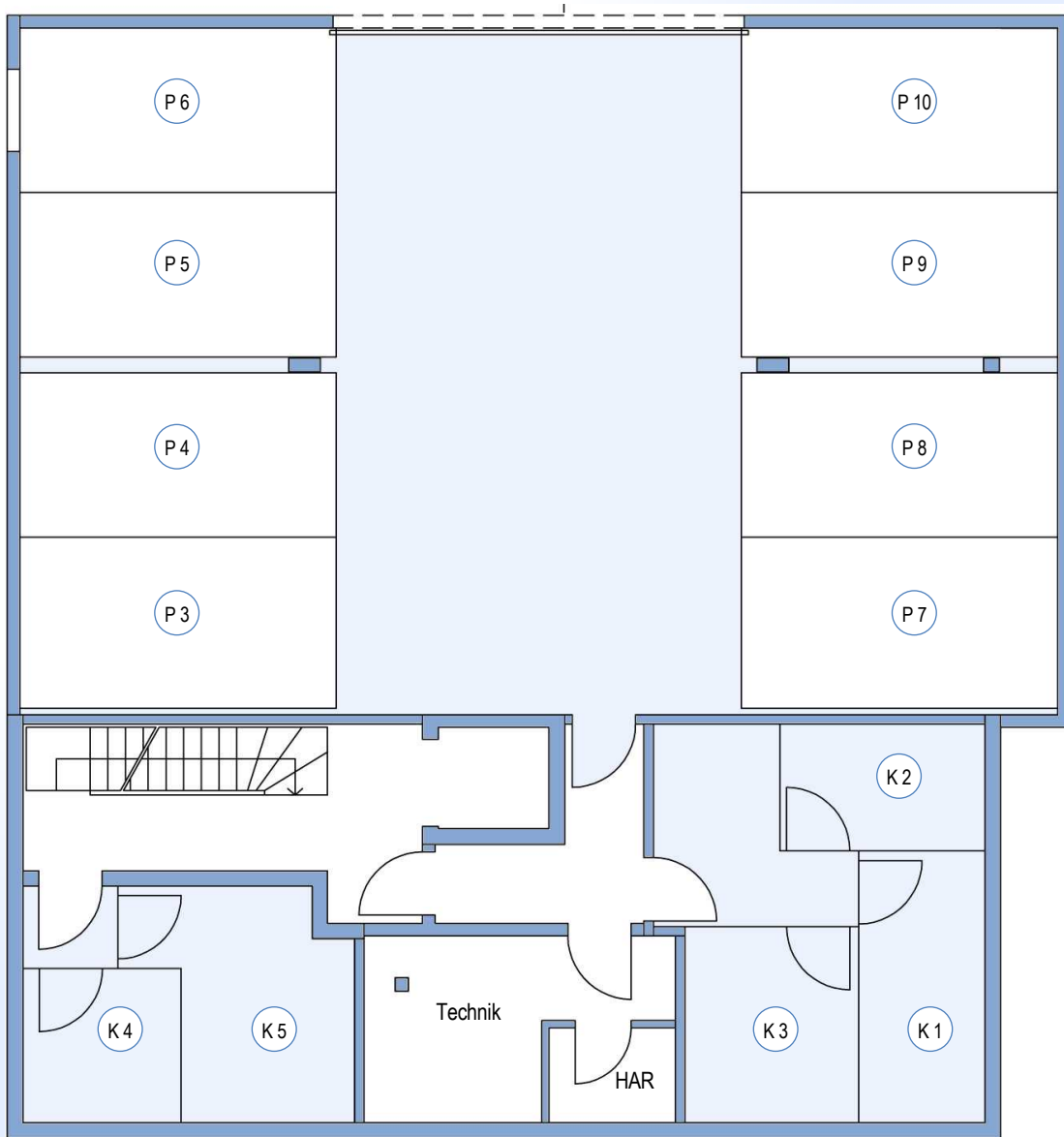
Eingang / Flurbereich	4,90
Wohnen / Essen / Kochen	31,72
Schlafen	14,65
Zimmer	17,95
Bad	5,14
WC	2,40
HWR	3,38
Terrasse 1/2 von 14,43 m ²	7,22
gesamt m²	87,36

Grundriss Wohnung 5: D A C H G E S C H O S S



Eingang / Flurbereich	14,88
Wohnen / Essen / Kochen	55,54
Schlafen	15,93
Ankleide	7,70
Zimmer I	14,21
Zimmer II	16,97
Zimmer III	16,00
Bad I	9,30
Bad II	5,64
WC	2,50
HWR	4,32
Terrasse 1/2 von 52,11 m ²	26,06
gesamt m²	189,05

Grundriss Garage, Keller, Aussenstellplätze



auf EG-Ebene

K1 (Keller Whg. 1)	8,56
K2 (Keller Whg. 2)	6,33
K3 (Keller Whg. 3)	8,42
K4 (Keller Whg. 4)	6,09
K5 (Keller Whg. 5)	11,13

Preise:

Wohnung 1	Erdgeschoss	ca. 146 m ²	nicht mehr verfügbar
Wohnung 2	Erdgeschoss	ca. 87 m ²	EUR 549.000,-
Wohnung 3	Obergeschoss	ca. 146 m ²	nicht mehr verfügbar
Wohnung 4	Obergeschoss	ca. 87 m ²	nicht mehr verfügbar
Wohnung 5	Dachgeschoss	ca. 189 m ²	nicht mehr verfügbar
Tiefgaragenplatz			EUR 25.000,-
Aussenstellplatz			EUR 15.000,-