



EXPOSÉ – H 220117



## Friedrichsdorf - Köppern

3 Wohnungen

Wohnfläche gesamt: ca. 214 m<sup>2</sup>

Baujahr ursprüngliches Gebäude: ca. 1910

Kaufpreis: EUR 250.000,-

### Besonderheiten:

- Fußläufig vom Zentrum, Wald- und Feldrand entfernt.
- Wohnungen verteilen sich auf 2 Wohngebäude.
- Vorderhaus Baujahr ca. 1910
- Hinterhaus Baujahr ca. 1928
- Anbau Baujahr 1964
- Ideal für Kapitalanleger
- Voll vermietet



### Lage:

Friedrichsdorf weltweit bekannt als "Stadt des Zwiebacks" ist die drittgrößte Stadt des Hochtaunuskreises 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.

Nur ca. 1 km entfernt von Friedrichsdorf präsentiert sich der Ortsteil Köppern als kleiner, gemütlicher Ort im Vordertaunus. Durch gute Einkaufsmöglichkeiten, eigene Kindergärten und Schulen ist dieser Ort besonders für Familien mit Kindern attraktiv. Der Stadtteil Köppern liegt in einem reich bewaldeten Tal am Erlenbach und ist eine reizvolle Wohngegend.

**Beschreibung:**

Mitten im Friedrichsdorfer Stadtteil Köppern können wir Ihnen dieses interessante Objekt anbieten. Es besteht aus drei voneinander getrennten Wohneinheiten in 2 Gebäuden, wovon zwei Wohnungen über mehrere Etagen gehen. Die Wohnungsgrößen betragen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 92 m<sup>2</sup>. Alle 3 Wohnungen sind noch vermietet, die Mieteinnahmen betrage ca. EUR 17.400,- pro Jahr. Die Wohnung 2 wird allerdings demnächst frei, da der Mieter gekündigt hat. Offiziell besteht das Objekt aus einer Gewerbeinheit (Grundriss Wohnung 3 – blau) und aus einer Wohnung ( Grundriss Wohnung 1 u. 2). Hintergrund ist, dass die Gewerbeinheit derzeit als Wohnraum und die Wohnung geteilt und an zwei Parteien vermietet ist. Am Besten überzeugen Sie sich einmal vor Ort bei einem ausführlichen Besichtigungstermin von diesem nicht alltäglichen Objekt.

**Aufteilung:****WHG 1 Hinterhaus**

(3 ZKB)

Erdgeschoss: Flur, WC, Zimmer  
Obergeschoss: Flur, Duschbad, Zimmer  
Dachgeschoss: offene Küche mit Essbereich, Bad, Wohnbereich  
Kellergeschoss: Vorraum, Heizung-/Vorratsraum  
(ca. 92 m<sup>2</sup>, Kaltmiete EUR 550,-/m)

**WHG 2 Vorderhaus:**

(3 ZKB)

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Zimmer, Küche, Bad  
Obergeschoss: zwei Zimmer  
(ca. 72 m<sup>2</sup>, vermietet seit Nov. 2014, Kaltmiete EUR 540,- /m)

**WHG 3 Vorderhaus:**

(1 ZKB)

Flur, Zimmer mit Küchenzeile, Dusche, WC, Bad  
(ca. 50 m<sup>2</sup>, vermietet seit Nov. 2020, Kaltmiete EUR 365,- /m)

**Heizung:**

Gaszentralheizung von 2009

**Energieausweis :**

Verbrauchsausweis

**Endenergieverbrauch:**133,3 kWh (m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse E**Verhandlungen:**

Sind ausschließlich über uns zu führen

**Besichtigungen:**

Sind nur nach Terminabsprache möglich

**Maklerprovision:**

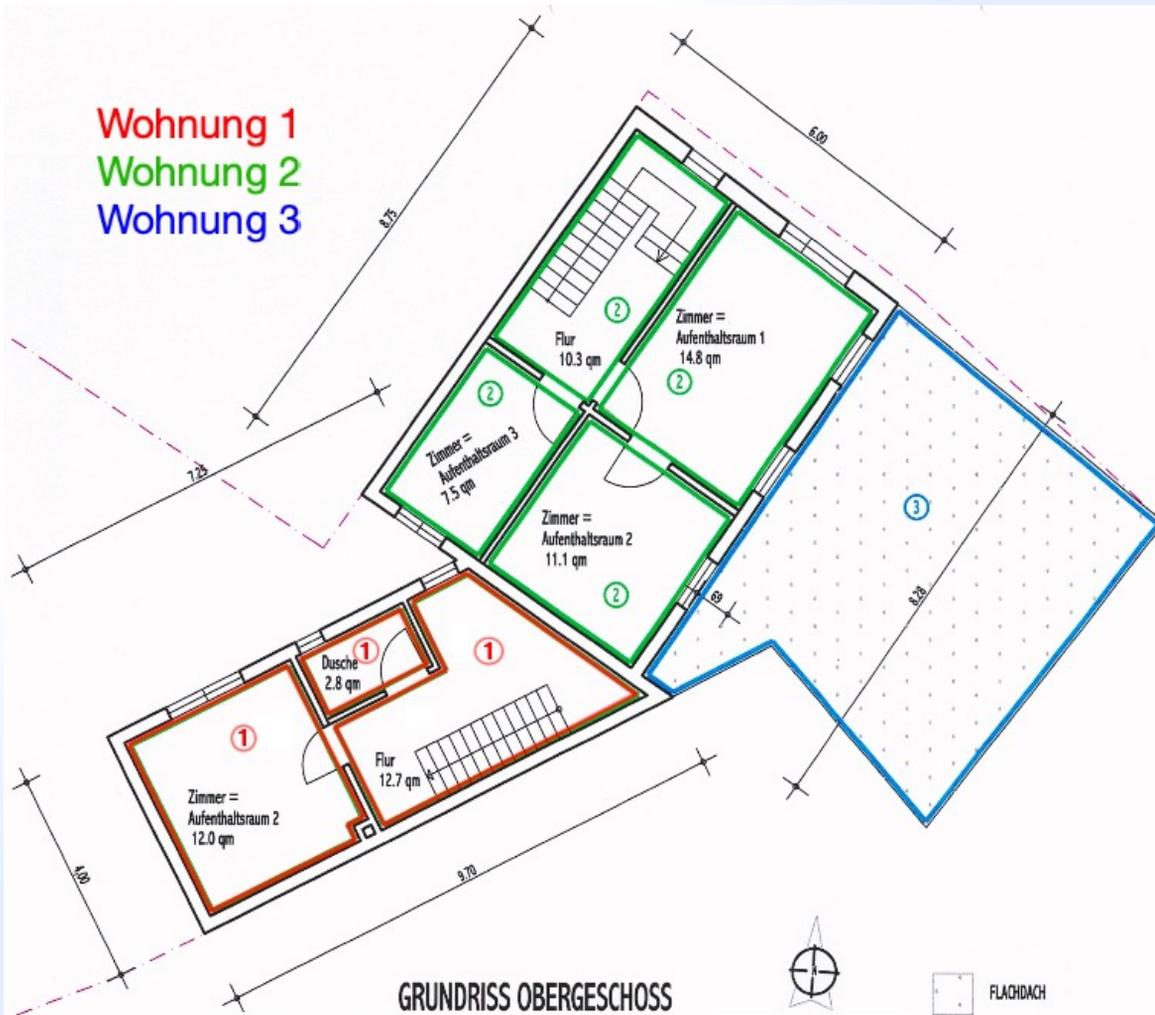
Für den Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. (insg. 3,57 % des Kaufpreises)

**Sonstiges:**

Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann

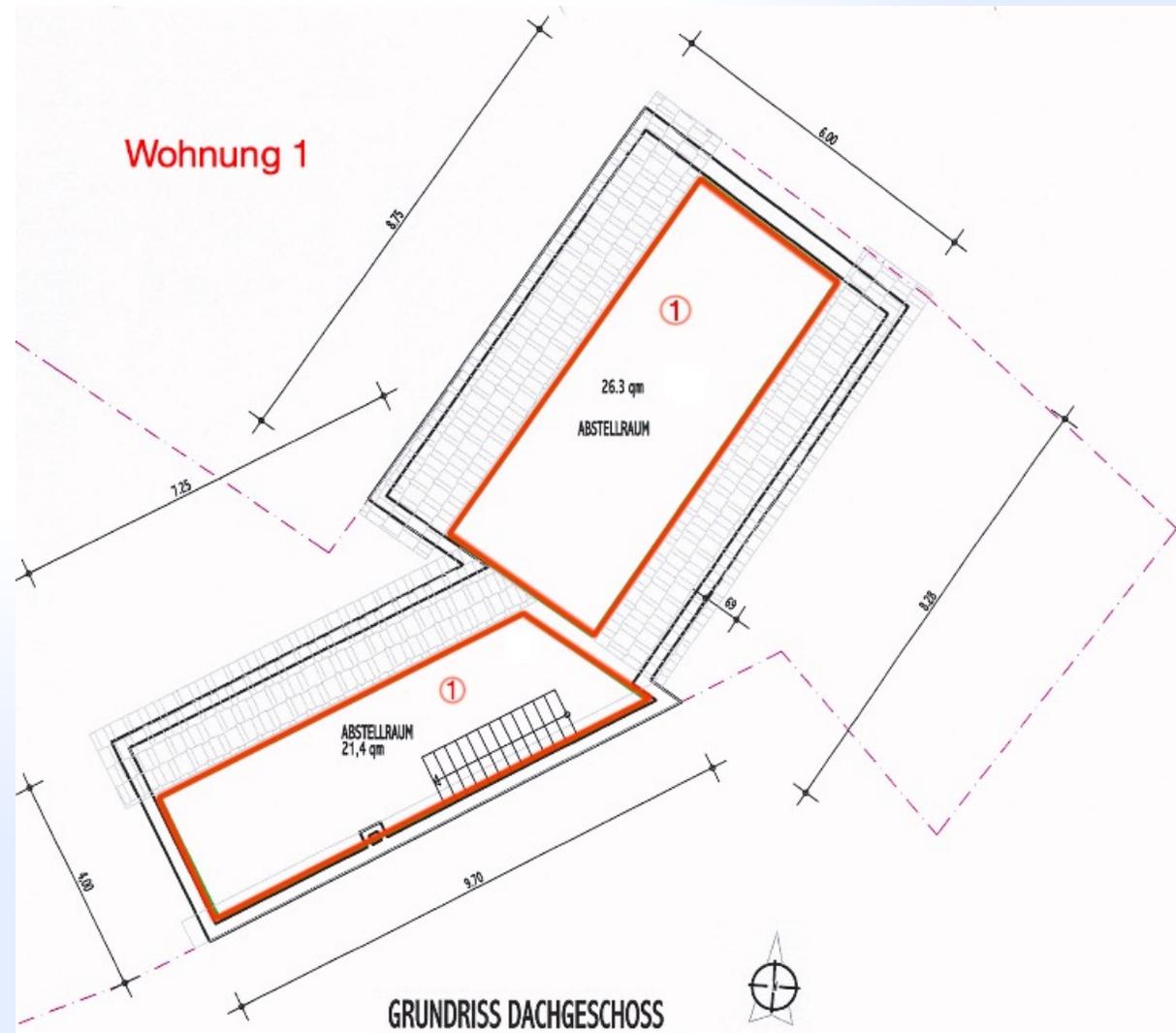
Grundrisse:

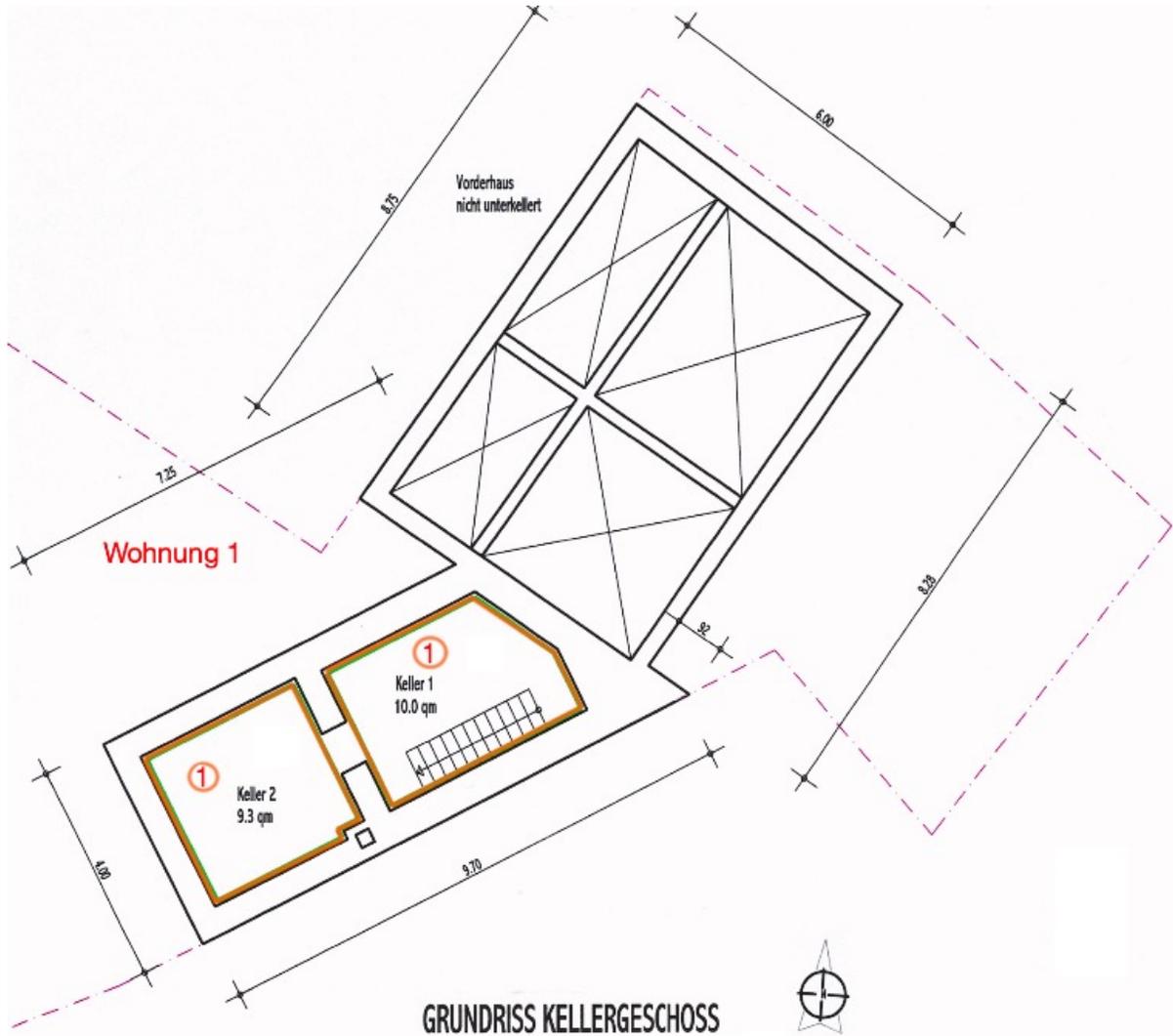




Grundrisse:

Wohnung 1







## Wohnung 3

