



EXPOSÉ – H 220823



## Friedrichsdorf

Zweifamilienhaus zzgl. Einliegerwohnung

Baujahr: 1970

Wohnfläche: ca. 195 m<sup>2</sup>

Grundstück: 737 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: EUR 899.000,-

### Besonderheiten:

- Wunderschöne Lage
- Fußläufig zum Zentrum, S-Bahn, Schulen und Kindergärten
- Sonnengrundstück
- Haus mit 2 Wohneinheiten zzgl. einer Einliegerwohnung im Obergeschoss
- Viel Platz
- Garage und PKW Stellplatz



### 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.

**Beschreibung:**

In einer Top Lage von Friedrichsdorf, direkt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt können wir Ihnen ein sehr schönes Grundstück mit einem Zweifamilienhaus zuzüglich einer Einliegerwohnung anbieten. Die Immobilie besticht durch eine klare Raumaufteilung und ein schönes Süd-West Grundstück, welches eine unverbaute Sicht ins Grüne ermöglicht. Es gibt mehrere Optionen die Immobilie zu nutzen:

- als Zwei-Generationenhaus
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- als Kapitalanlage
- für eine Familie mit mehreren Kindern
- für Selbstnutzer, welche durch Vermietung einer Wohnung sich den Kaufpreis zusätzlich finanzieren wollen, so nutzen Sie den schönen Garten und vermieten den oberen Bereich.

Eine Garage und ein großzügiger Kellerbereich mit einer Gästeübernachtungsmöglichkeit ist selbstverständlich. Handeln Sie schnell um sich vor Ort von diesem ungewöhnlichen Objekt selbst zu überzeugen.

**Aufteilung:**

siehe Grundrisse weiter unten

<b>Heizung:</b>	Öl-Zentralheizung
<b>Energieausweis v. 05.08.2022:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch:</b>	105,8 KWh (m <sup>2</sup> *a), Effizienzklasse D

<b>Besichtigungen:</b>	Sind nur nach Terminabsprache möglich
<b>Maklerprovision:</b>	Keine Maklerprovision

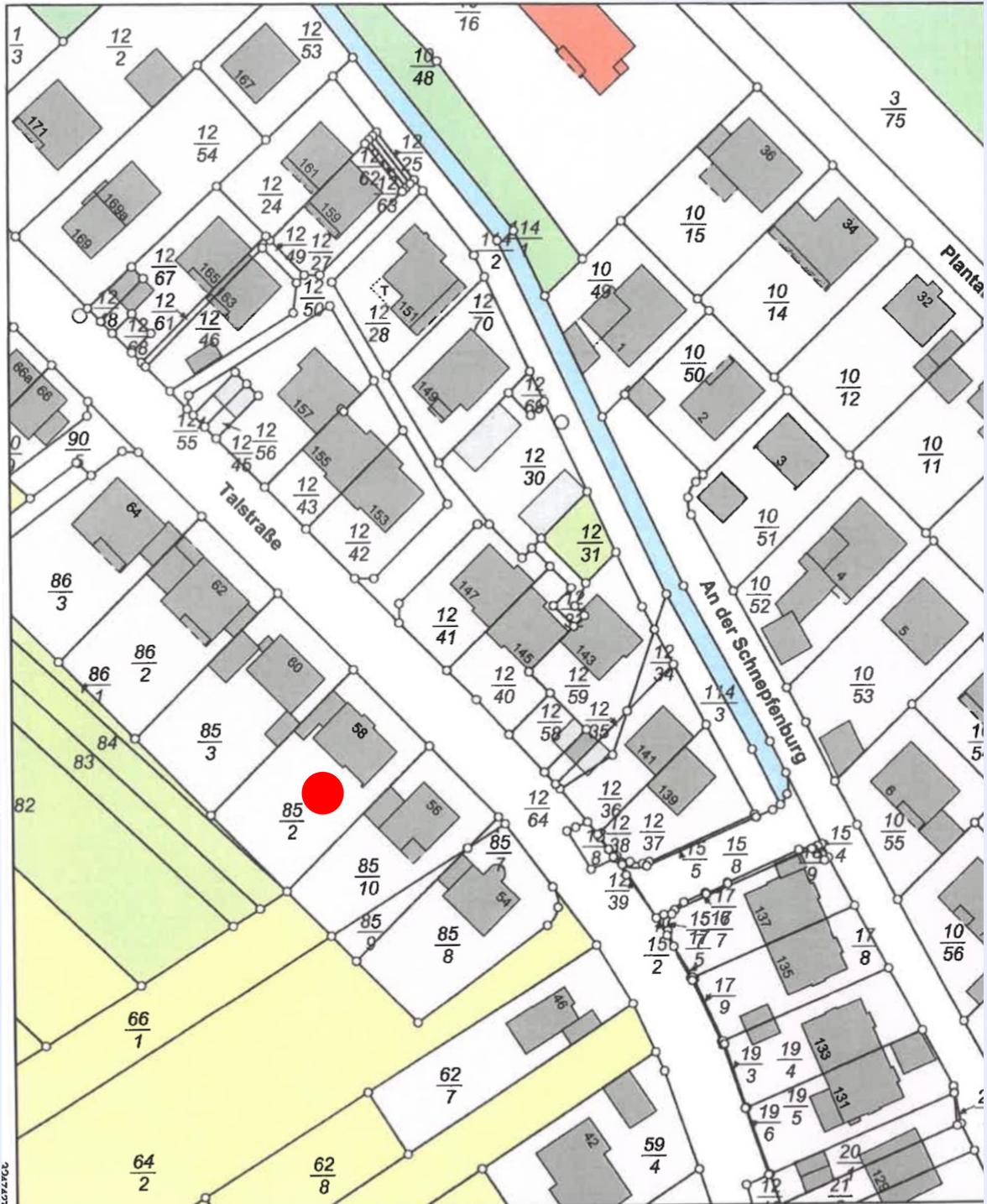
<b>Sonstiges:</b>	Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann
-------------------	---

<b>Ansprechpartner:</b>	Herr Bieber 0177 – 8899660 andreasbieber@me.com
-------------------------	---



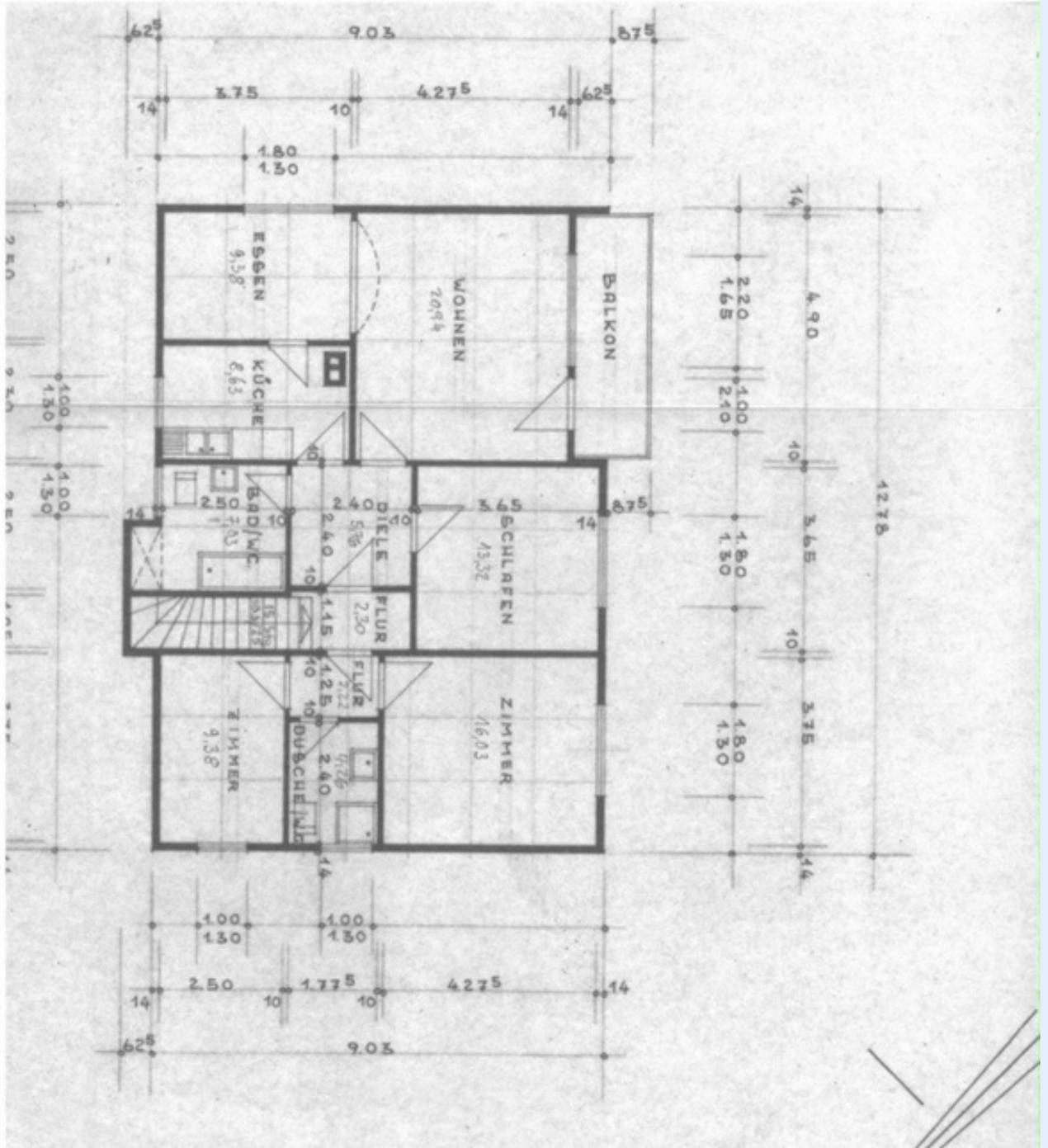
Haus Eing  
Straßena



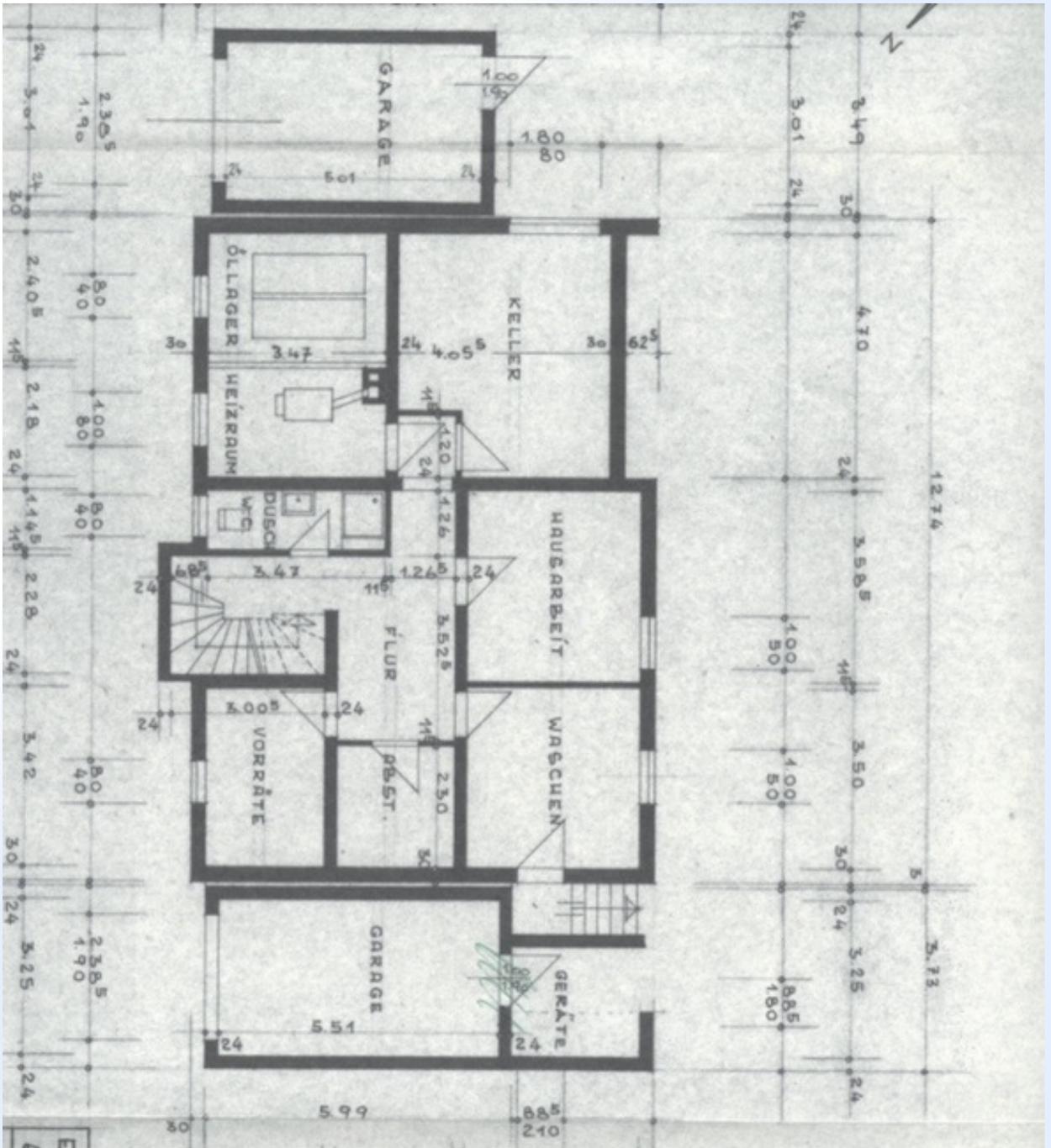


5567670  
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter





## Obergeschoss



Untergeschoss