



Objektnummer 01010

Charmantes Einfamilienhaus mit Gartenidylle in zentraler und ruhiger Wohnlage

Eckdaten

Kaufpreis	379.900,00 €
Provision	3% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) zzgl. MwSt.
Wohnfläche	95,2 m²
Nutzfläche	34,7 m²
Grundstücksfläche	222,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Terrassen	1,0

m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

Baujahr	1956
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2023
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1956 vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit den Vorzügen einer zentralen Lage. In einer gewachsenen Wohngegend im Herzen von Friedberg gelegen, profitieren Sie hier von kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zum Bahnhof, die bequem fußläufig erreichbar sind. Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren bereits umfangreich modernisiert. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Kombination aus ruhiger Wohnstraße, familienfreundlichem Umfeld und hervorragender Infrastruktur.

Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und ist vollständig unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche sowie das Wohnzimmer. Die zwischen beiden Räumen befindliche, nicht tragende Wand eröffnet die Möglichkeit, einen modernen und großzügigen Wohn- und Essbereich nach individuellen Vorstellungen zu schaffen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll eingewachsenen Garten. Dieser bietet ein hohes Maß an Privatsphäre, ist von außen kaum einsehbar und kann zusätzlich über einen rückwärtigen Zugang erreicht werden. Ein Tageslicht-Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer nutzen lassen.

Im Kellergeschoss stehen ein Heizungs- und Vorratsraum sowie eine großzügige Waschküche zur Verfügung. Von hier aus besteht ebenfalls ein direkter Zugang zum Garten. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand und ist ab sofort verfügbar.

Sonstiges

Die offizielle Wohnfläche gemäß Baugenehmigung beträgt ca. 68,78 m². Das Dachgeschoss wurde im Laufe der Jahre ausgebaut, jedoch wurde hierfür keine offizielle Nutzungsänderung eingereicht. Dadurch stehen zusätzlich ca. 26,41 m² ausgebaute Nutzfläche zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich somit eine bewohnbare Fläche von rund 95 m².

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- 2010: Badezimmer erneuert, Gästetoilette installiert**
- 2014: Heizung und alle Heizkörper erneuert**
- 2020: Fenster im Dachgeschoss, Terrassentür im Erdgeschoss sowie Haustür erneuert**
- 2020: Dach gedämmt und neu mit Tonziegeln eingedeckt**
- 2023: Elektrokasten erneuert, FI-Schutzschalter installiert und 3 x 50 Ampere für zukünftige Anforderungen vorinstalliert**

Dieses charmante Haus bietet die ideale Gelegenheit für Familien, die ein gepflegtes Zuhause mit gemütlichem Garten in zentraler und dennoch ruhiger Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen.

Der Verkäufer hat mit dem Makler einen provisionspflichtigen Maklervertrag abgeschlossen.

Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz sind wir seit 2014 verpflichtet unsere Vertragspartner (dazu gehören auch Interessenten mit Erstkontakt) zu identifizieren. Daher bitten wir Sie, uns eine Kopie Ihres Personalausweises vorab per Email zukommen zu lassen / zu unserem Besichtigungstermin mit zu bringen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.







