





Objektnummer 1044

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler 1A Lage von Friedberg, Kaiserstraße – Vision wird Realität!

Eckdaten

Kaufpreis	***449.000,00 €***
Provision	***3% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) zzgl. MwSt.***
Wohnfläche	***195,3 m²***
Nutzfläche	***83,8 m²***
Grundstücksfläche	***157,0 m²***
Anzahl Zimmer	***7,0***
Anzahl Schlafzimmer	***5,0***
Anzahl Badezimmer	***3,0***

Baujahr	***1425***
Zustand	***Renovierungsbedürftig***
Letzte Modernisierung	***2013***
Bad	***Dusche, Fenster***
Bodenart	***Fliesen, Laminat, Kunststoff***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas, Alternativ***
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	***Nicht nötigt***

Objektbeschreibung

Lage

Friedberg, eine charmante Stadt im hessischen Wetteraukreis, verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur. Mit ihrer reichen Geschichte und ihrer unmittelbaren Nähe zu Frankfurt am Main ist Friedberg ein attraktiver Wohnort. Die Stadt bietet eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen A5 und A45 sowie den Regionalverkehr. Besonders reizvoll ist die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern, dem Schloss und der gut erhaltenen Burganlage.

Der Stadtteil, in dem sich die Immobilie befindet, zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage und familienfreundliche Umgebung aus. Die Infrastruktur ist gut entwickelt. Ein Supermarkt ist in etwa 400 Metern erreichbar, was bequem fußläufig ist. Mehrere Restaurants und Cafés befinden sich im Umkreis von 800 Metern, sodass auch die gastronomische Auswahl vielseitig ist. Grundschule und weiterführende Schulen liegen etwa 1,5 Kilometer entfernt und sind mit dem Fahrrad oder Auto schnell zu erreichen. Für Naturliebhaber ist der Stadtpark nur rund 600 Meter entfernt und lädt zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls ausgezeichnet – der Bahnhof von Friedberg ist etwa 2 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Region und nach Frankfurt. Die Autobahnauffahrt zur A5 ist in weniger als 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Rhein-Main-Region.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer der begehrtesten Adressen Friedbergs, direkt in der 1A-Einkaufslage der Kaiserstraße. Das Einzelkulturdenkmal-Ensemble besteht aus einem Vorderhaus mit einem attraktiven Ladenlokal und einer Wohnung sowie einem separaten Hinterhaus, das als weitere Wohnung genutzt werden kann. Durch zwei Zugänge von unterschiedlichen Straßen wirkt die Immobilie offen und flexibel: Das Hinterhaus könnte gegebenenfalls separat vermietet werden, während der Vorderhausbereich eine harmonische Einheit aus Geschäftsräumen und Wohnkomfort bildet. Die ruhige, verkehrsberuhigte Seitenstraße sorgt für eine angenehme Anfahrt zum Hinterhaus, während die zentrale Lage die Anbindung an alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens garantiert. Rund um das Objekt erstrecken sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, was diese Lage besonders attraktiv macht – ideal sowohl für Selbstnutzer als auch als renditestarke Kapitalanlage.

Ausstattung

Im Vorderhaus empfängt Sie zur Kaiserstraße hin ein helles, einladendes Ladengeschäft von ca. 53,15 qm, das dank der begehrten Lage hervorragende Geschäftspotenziale bietet. Die 1A-Einkaufslage ermöglicht sowohl eine eigenständige Nutzung, als auch eine rentable Vermietung des Ladens. Das Ladenlokal wurde im Jahr 2012 renoviert, die Elektrik wurde dabei teilweise erneuert, sodass sich hier solides Fundament für eine zukünftige Nutzung verbindet. Darüber erstreckt sich das ca. 150,30 qm große Wohnhaus mit drei weiteren Stockwerken. Das erste Obergeschoss ist bereits renoviert und bietet sofortigen Wohnkomfort, während die oberen beiden Stockwerke sanierungsbedürftig sind und Raum für individuelle Gestaltung lassen. Das Hinterhaus, durch einen gemütlichen Hof vom Vorderhaus getrennt, umfasst ca. 45,02 qm Wohnfläche im ersten und zweiten Obergeschoss und bietet im Erdgeschoss Nutz- oder Lagerräume. Es verfügt ebenfalls über eine ruhige Zugangsmöglichkeit von der rückwärtigen Seitenstraße und präsentiert sich insgesamt sanierungsbedürftig. Hier bietet sich kreativen Handwerkern die Chance, ihre Ideen wirkungsvoll zum Strahlen zu bringen.

Sonstiges

Die Gas-Heizung stammt aus dem Jahr 2013, und teils wurden zu diesem Zeitpunkt auch Fenster im ersten OG erneuert. Zusätzlich wurden im Jahr 2012 die Elektrik und der Elektrokasten der ersten beiden Stockwerke des Vorderhauses erneuert.
Die Immobilie eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage; mit einigen handwerklichen Tätigkeiten lässt sich die Objektfläche zu einem ganz besonderen Highlight in einer großartigen Lage entwickeln. Wer gern eigene Ideen verwirklicht und von der attraktiven Lage profitiert, findet hier eine vielversprechende Basis für ein künftiges Zuhause oder eine nachhaltige Investition.
Nutzen Sie eine seltene Gelegenheit für solch eine Immobilie und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die im Exposé ausgewiesene Courtage vom Käufer zu zahlen.
Bitte beachten Sie, dass wir gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 des Geldwäschegesetzes seit 2014 verpflichtet sind, unsere Vertragspartner – einschließlich Interessenten mit Erstkontakt – zu identifizieren. Wir bitten Sie daher, uns vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per E-Mail zukommen zu lassen oder diesen zu unserem Besichtigungstermin mitzubringen.




RÄUMUNGS-
VERKAUF
WEGEN
GESCHÄFTS
AUFGABE
Alles muss
raus!!!
bis 80 %













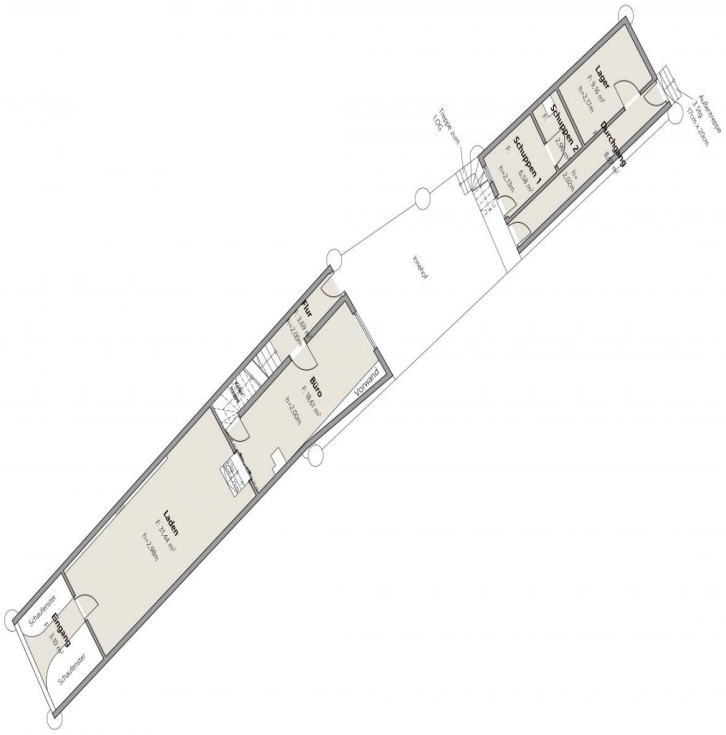


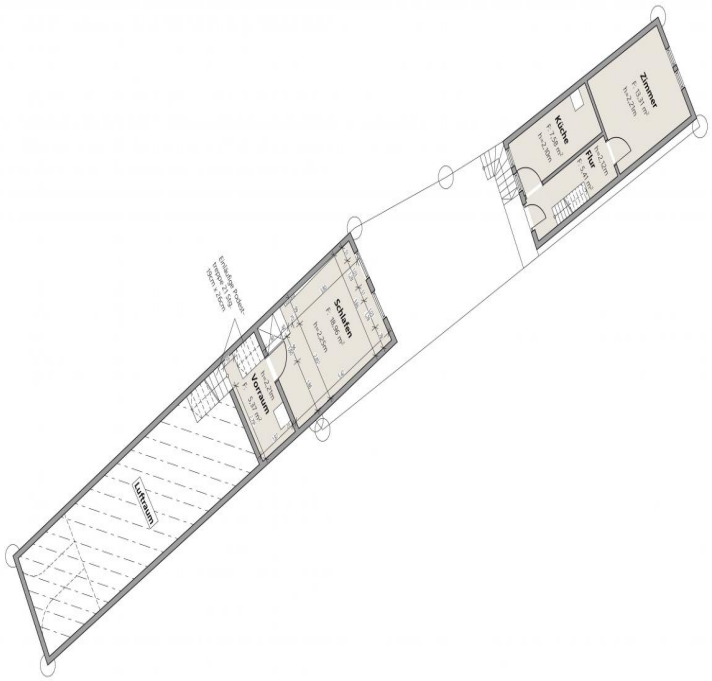


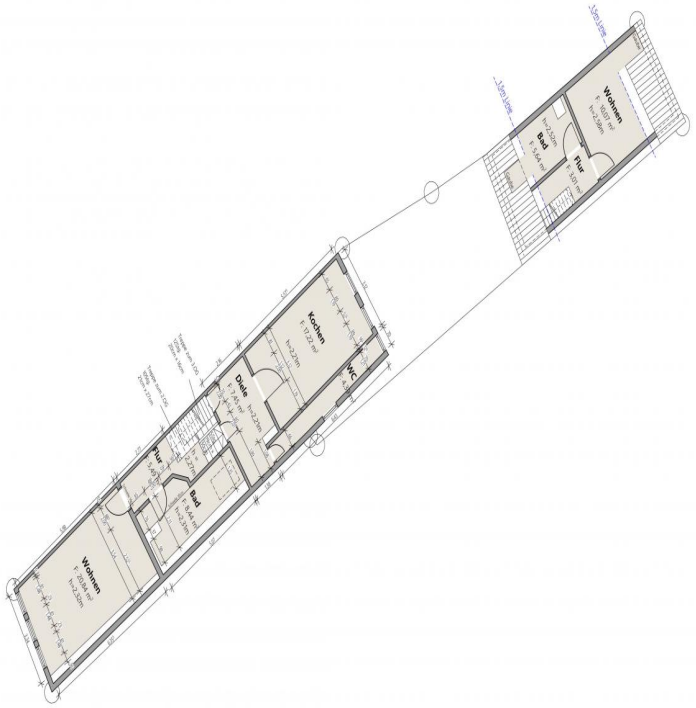


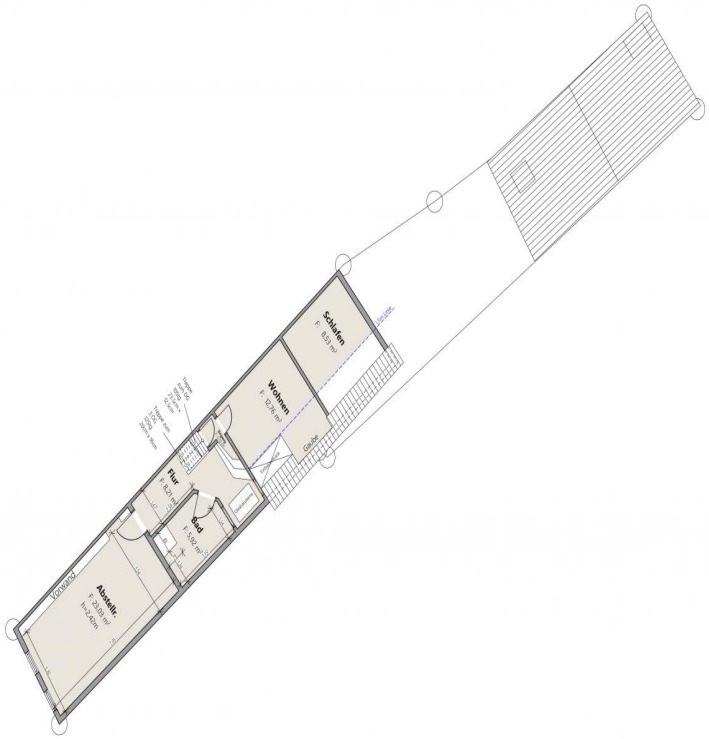


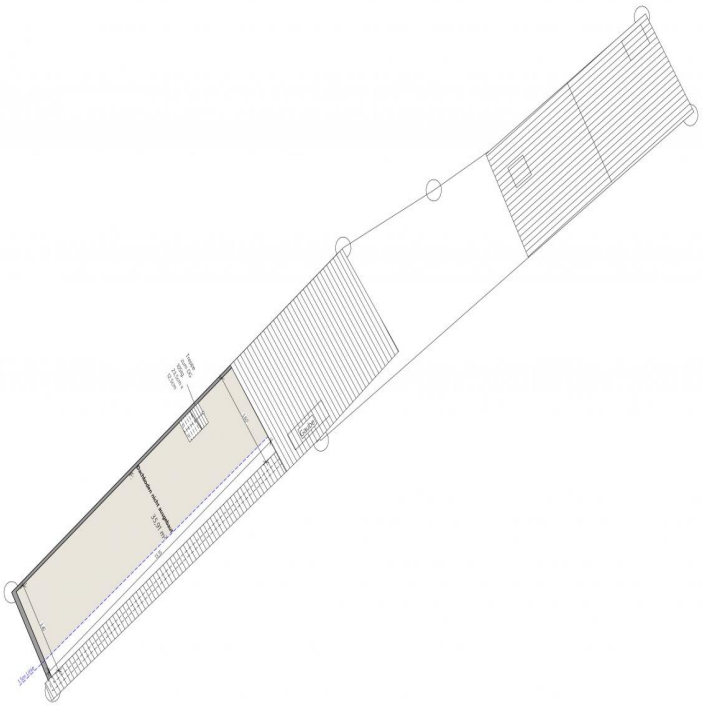


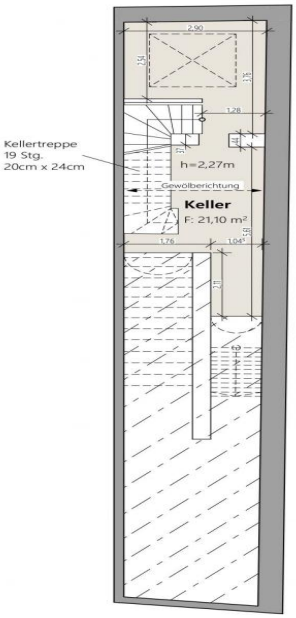

Lager
Schuppen 2
Schuppen 1
Schuppen 3
Flur
Büro
Vorwand
Laden
Schaufenster
Eingang
Schaufenster


Zimmer
Küche
Flur
Schlafen
Vorraum
Luftraum


Wohnen
Bad
Flur
Kochen
WC
Diele
Flur
Bad
Wohnen


Schlafen
Wohnen
Flur
Bad
Abstellr.




Kellertreppe
19 Stg.
20cm x 24cm
h=2,27m
Gewölberichtung
Keller
F: 21,10 m²