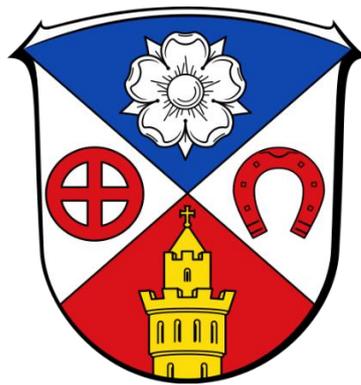


Exposé

61381 Friedrichsdorf Stadtteil Burgholzhausen



Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé, insbesondere zu Flächen erfolgen unverbindlich, stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar und bedürfen ggf. einer eigenständigen (planungs- und genehmigungsrechtlichen) Prüfung durch den Interessenten. Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks sind vom Erwerber selbständig zu prüfen. Die Informationen dienen ausschließlich der ersten Orientierung. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Im Fall der Teilungsversteigerung gelten ausschließlich die gesetzlichen und gerichtlichen Bedingungen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Lage.....	3
1.2	Allgemeine Angaben zum Objekt	4
2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	5
2.1	Grundstück (ca. 656 m²)	5
2.2	Wohnhaus.....	5
2.2.1	Erdgeschoß	10
2.2.2	1. Obergeschoß	10
2.2.3	2. Obergeschoss.....	10
2.2.4	Dachboden	10
2.2.5	Keller	10
2.2.6	Treppenhaus	10
2.3	Garagen	11
2.4	Garten (ca. 250 m²).....	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Lage

Friedrichsdorf ist – nach Bad Homburg und Oberursel - die drittgrößte Stadt im hessischen Hochtaunuskreis (ca. 26.000 Einwohner) und Teil der Stadtregion Frankfurt.

Die Stadt Friedrichsdorf ist in den 70er Jahren durch den Zusammenschluss der 4 Ortschaften Friedrichsdorf, Seulberg, Köppern und Burgholzhausen entstanden.

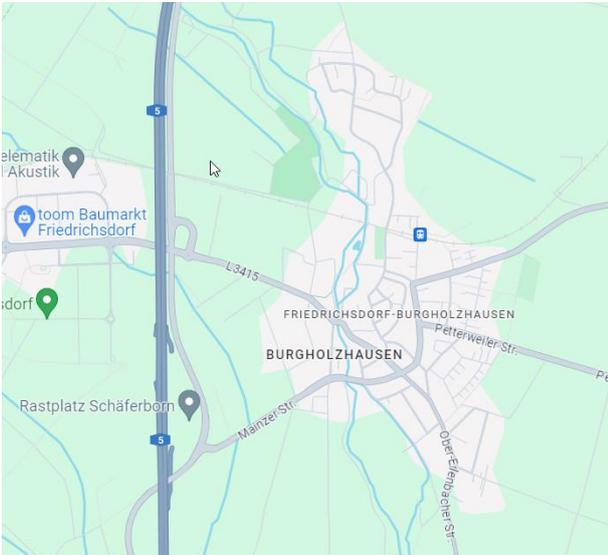
Das Stadtgebiet umfasst zum einen landwirtschaftlich geprägte Flächen wie etwa bei Burgholzhausen, die den Übergang zur Wetterau bilden. Zum anderen findet sich ein großes zusammenhängendes Waldgebiet am Taunuskamm.

Friedrichsdorf ist ein ausgezeichnete Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet. Die Bankenstadt Frankfurt/Main und Europas bedeutendster Flughafen "Frankfurt Rhein-Main" liegen nur rd. 25 Autominuten von Friedrichsdorf entfernt. Friedrichsdorf bietet eine vielfältige Branchenstruktur sowie ein attraktives Lebensumfeld.



1.2 Allgemeine Angaben zum Objekt

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Burgholzhausen.



Es besteht eine Anbindung zur Autobahn (A 5, ca. 4 km entfernt) sowie an den ÖPNV. Der Fußweg vom Wohnhaus zum Bahnhof (Regionalbahn) beträgt 3 Minuten.

Mit ÖPNV erreicht man in ca. 34 Minuten Fahrtzeit den Frankfurter Hauptbahnhof und in jeweils ca. 15 Minuten die beiden Kreisstädte Bad Homburg (Hochtaunuskreis) sowie Friedberg (Wetteraukreis).

Alle 4 Stadtteile von Friedrichsdorf können durch den Stadtbus erreicht werden. Vom Haus läuft man eine Minute zur Haltestelle.

2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

2.1 Grundstück (ca. 656 m²)



Abbildung: Umriss des Grundstücks

2.2 Wohnhaus

Einheiten: 3 Wohneinheiten (Wohnfläche ca. 193 m² (EG, OG, DG), zzgl. ca. 69 m² Nutzfläche im KG)

Baujahr: Hauptgebäude ca. 1956, Anbau 1976, Dachausbau 1966, Terrassenerweiterung 2006

Nutzräume: Keller mit Büroraum, Gäste-WC, Küche, Heizungsraum/Waschküche, 2 Lagerräume



Abbildung: Blickrichtung von Süden



Abbildung: Blickrichtung von Südwesten



Abbildung: Blickrichtung von Süden auf "Haupthaus"



Abbildung: Blickrichtung von Westen mit Windfang und Anbau



Abbildung: Blickrichtung von Westen mit Windfang und Anbau



Abbildung: Blickrichtung von Südosten mit Terrasse (Wohnung Erdgeschoss) und Kellereingang



Abbildung: Terrasse Erdgeschoss-Wohnung

2.2.1 Erdgeschoss

- 3-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Küche + Bad
- Terrasse mit Sichtschutz
- Bodenbeläge: Fliesen (Bad, Flur, Küche) und Parkett (Wohnräume)

2.2.2 1. Obergeschoss

- 2-Zimmer-Wohnung mit Küche + Bad
- Gartennutzung
- Bodenbeläge: Fliesen (Bad, Flur, Küche) und Parkett (Wohnräume)
- Wiederherstellung in Ursprungszustand als 3-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) möglich

2.2.3 2. Obergeschoss (Dachgeschoss)

- Wohnung mit Küche + Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer
- Bodenbeläge: Fliesen (Bad), Linoleum (Küche) und Teppichboden (Wohnräume)

2.2.4 Dachboden

- Begehbar durch ausziehbare Treppe
- Ggfls. als Lagerraum nutzbar

2.2.5 Keller

- Vollständig unterkellert
- Toilette
- 1 Raum mit Souterrain-Fenster + Heizung ggfls. als Büro nutzbar
- 1 Wirtschaftsraum ggfls. als Küche nutzbar
- 2 Vorratsräume
- Heizungsraum inkl. Waschküche
 - Niedertemperatur-Ölheizung von 1992 (mit Außenfühler und Zeitsteuerung), Energieeffizienzklasse F
 - Umstieg auf Gasheizung denkbar (Erdgasleitungen in der Straße verlegt)

2.2.6 Treppenhaus

- Natursteinbelag
- Treppengeländer: hochwertige, individuell angefertigte Schmiedeeisen-Geländer

2.3 Garagen



Abbildung: Zwei Einzelgaragen und Hintereingang / Kellereingang



Abbildung: Garagen mit Seiteneingang zu Geräteraum hinter beiden Garagen (siehe rotes X)

- Zwei Einzelgaragen mit elektrischen Garagentoren (durch Fernbedienung zu öffnen)
- In der linken Garage besteht ein Durchgang zum Geräteraum hinter den Garagen, der sich über die gesamte Breite der Garagen zieht.
- Geräteraum mit separatem Zugang von außen (siehe rotes Kreuz) sowie Fenster von außen und Stromanschluss
- Elektrisches Hoftor (durch Fernbedienung zu öffnen)

2.4 Garten (ca. 250 m²)

- Holzhütte (ca. 12 m²) mit Stromanschluss



Abbildung: Blickrichtung von Süden



Abbildung: Blickrichtung von Südosten