

## Bezauberndes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Lage

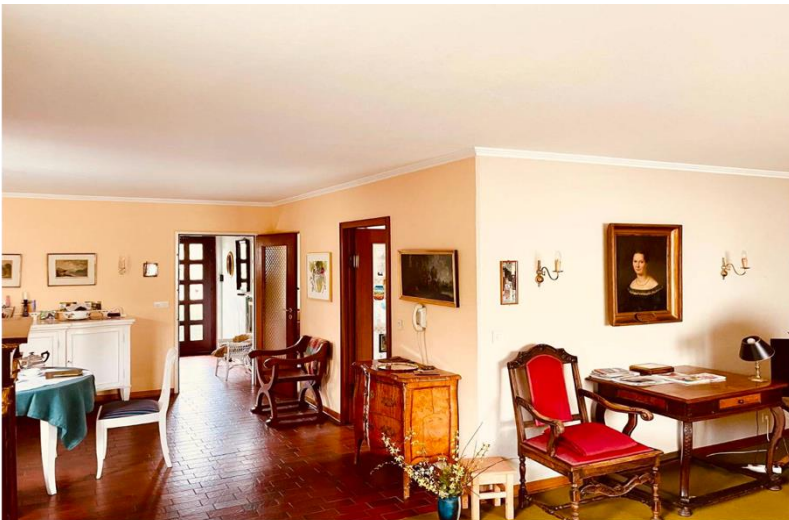
Limesstraße 23, 61381 Köppern - Friedrichsdorf



Wohnfläche	172 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	627 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Baujahr:	1974
Energieversorgung:	Gas
Kaufpreis:	696.000 EUR

### Objektbeschreibung

Dieses entzückende Einfamilienhaus besticht durch seine lichtdurchfluteten Räume und seinen durchdachten Grundriss, der sich perfekt für Familien eignet oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint. Durch die separate Einliegerwohnung ist ein Mehrgenerationshaus oder die Nutzung der Einliegerwohnung als Praxis- oder Büroräume denkbar.



### Kontakt



**Nicole Löschen**  
GSP asset management GmbH

Haus Sentmaring 7  
48151 Münster

+49 170 752 14 73  
nicole.loeschen@gsp-am.de

## Entré / Erdgeschoss

Sie betreten das Haus durch einen hellen Flur, von dem ausgehend die offene Treppe ins Untergeschoss führt. Aus dem Flur gelangen Sie in die großzügige Diele mit angrenzendem Wohnzimmer. Durch die vielen Fenster und dem wunderschönen Ausblick in den Garten bekommen diese Räume eine ganz besonders einladende und gemütliche Atmosphäre.

Von der Diele, die bisher als Esszimmer genutzt wurde, haben Sie direkten Zugang zur schönen Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Neben der Küche befindet sich ein weiterer Raum, der gut als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Gegenüberliegend betreten wir ein größeres Zimmer mit zwei Türen, das in der Vergangenheit durch die Installation einer Trennwand, den Raum in zwei separate Kinderzimmer unterteilte.

Von der Küche aus hat man durch ein großes Fenster einen schönen Blick in den Vorgarten. Die zeitlose Küche wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und bekommt mit Ihrem Fliesenschild im Landhausstil einen nostalgischen Charme.

Ein kleines Duschbad vervollständigt das Erdgeschoss.

## Untergeschoss

Im Untergeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer, ein innenliegendes Wannenbad mit maritimem Flair und ein separates WC mit Fenster. Einige der Fliesen im WC sind filigran mit kleinen Vögeln verziert und verleihen dem kleinen Raum einen ganz liebevollen Charme. Neben den Wohnräumen umfasst das Untergeschoss noch einen Raum für die Heizungsanlage sowie zwei weitere Räume, die sich hervorragend als Lager- oder Abstellräume eignen.

## Einliegerwohnung

Die Einliegerwohnung dieses Hauses umfasst ein großes Zimmer, eine kleine Küche und ein innenliegendes Bad und ist sowohl über das Untergeschoss als auch über einen eigenen Eingang an der Vorderseite des Hauses erreichbar. Sowohl die Küche als auch das Bad sind ein wenig in die Jahre gekommen und könnten durch eine Neugestaltung erheblich aufgewertet werden.

## Garten

Der großzügige Garten besticht durch seinen alten Baumbestand und seine liebevoll angelegten Beete. Der Efeu, der sich elegant an der Hauswand des Eingangs emporrant, verleiht dem Haus einen verwünschten Charakter und sorgt so für eine harmonische Verbindung zwischen Haus und Garten.

## Allgemeiner Zustand

Die Bodenbeläge aus Vinyl, Fliesen und Teppich schaffen ein stilvolles und behagliches Wohnambiente. Die schiebbaren Fensterläden aus Holz umrahmen die doppelverglaste Holzfenster und sind nicht nur ein ästhetisches Highlight, das perfekt mit der Architektur des Hauses harmoniert, sondern sind auch äußerst funktional. Sie können zur Lichtregulierung schnell geöffnet oder geschlossen werden und bieten effektiven Schutz. Beheizt wird das Haus mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2015. Das Obergeschoss verfügt über eine Kombination aus Wandheizungen und Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgen.



## Allgemeiner Zustand (Forts.)

Die Wandheizungen sind älteren Datums und weisen einige Abnutzungserscheinungen auf. Die solide Bauweise und die Verwendung hochwertiger Materialien zeugen von der Handwerkskunst des Baujahres und bieten eine hervorragende Grundlage für zukünftige Modernisierungen. Obwohl die Küche, Bäder und Böden des Hauses in einem guten gepflegten Zustand des Baujahres sind, bietet die Immobilie die Gelegenheit die bestehenden älteren Elemente mit dem Potential für moderne Anpassungen zu kombinieren.

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, flexibler Nutzung durch die Einliegerwohnung und der charmanten Architektur macht dieses Haus zu einem attraktiven Angebot.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Köppern, einem Stadtteil von Friedrichsdorf.

Köppern ist geprägt von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen mit gepflegten Gärten. Die Nachbarschaft ist ruhig und familienfreundlich, mit wenig Durchgangsverkehr. Die Immobilie befindet sich in einer bevorzugten Wohngegend mit guter Anbindung an die Hauptstraße sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Köppern verfügt über einen eigenen S-Bahn-Haltepunkt (Linie S5), der schnelle Verbindungen nach Frankfurt am Main ermöglicht und fußläufig erreichbar ist. Buslinien verbinden

Köppern mit anderen Stadtteilen von Friedrichsdorf sowie umliegenden Gemeinden. Die Autobahnen A5 und A661 bieten einen schnellen Zugang nach Frankfurt am Main und das gesamte Rhein-Main Gebiet.

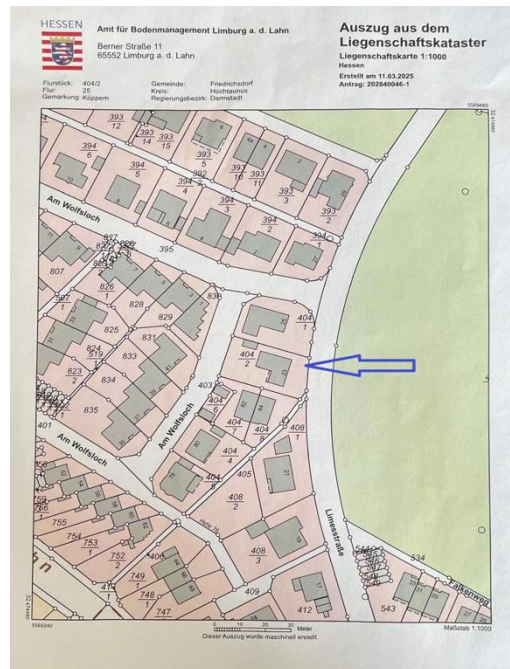
Die Umgebung zeichnet sich sowohl durch ihren ländlichen Charme als auch durch eine gute Infrastruktur aus. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Grundschule und Kindergarten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Friedrichsdorf ist eine attraktive Stadt im Hochtaunuskreis, Hessen, und liegt etwa 20 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main. Die Stadt bietet eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Mit rund 25.000 Einwohnern ist Friedrichsdorf eine lebendige, familienfreundliche Gemeinde mit hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

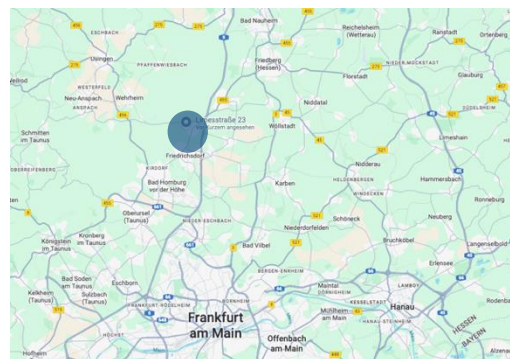
Friedrichsdorf bietet eine Vielzahl an Schulen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten. Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Schwimmbäder und Wanderwege im Taunus machen die Stadt besonders attraktiv für Familien.

Die Nähe zum Taunusgebirge bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Spaziergänge. Grünflächen und Parks innerhalb der Stadt sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld.

## Mikrolage



## Makrolage



[Auf Google Maps ansehen hier klicken](#)

## Maklervertrag für Kaufinteressenten

Zwischen

GSP asset management GmbH,  
Haus Sentmaring 7, 48151 Münster, nachfolgend "Makler" genannt -

und

---

nachfolgend "Interessent" genannt –  
wird folgender Maklervertrag geschlossen:

### 1. Vertragsgegenstand

Der Interessent beauftragt den Makler, ihm Kaufobjekte entsprechend seinen Suchkriterien anzubieten oder zu vermitteln. Der konkrete Gegenstand dieses Vertrages ergibt sich aus der Objektbeschreibung im beigefügten Exposé. Durch Anforderung weiterer Informationen, Vereinbarung oder Durchführung von Besichtigungsterminen erklärt sich der Interessent mit den Bedingungen dieses Maklervertrages einverstanden.

### 2. Maklerleistungen

**Der Makler verpflichtet sich, den Interessenten über das Objekt zu informieren, Besichtigungstermine zu organisieren und ihn bei Verhandlungen zu unterstützen.**

### 3. Maklerprovision

**Bei erfolgreichem Abschluss eines notariellen Kaufvertrages für das nachgewiesene oder vermittelte Objekt verpflichtet sich der Interessent zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzlicher MwSt. Die Provision wird mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.**

### 4. Doppeltätigkeit

Der Makler darf auch für den Verkäufer tätig werden.

### 5. Vertragsdauer und Kündigung

Dieser Vertrag endet mit Abschluss des Kaufvertrages oder kann von beiden Seiten mit einer Frist von 4 Wochen gekündigt werden.

### 6. Datenschutz

Der Interessent erklärt sich mit der Speicherung seiner personenbezogenen Daten zum Zwecke der Vertragsdurchführung einverstanden.

### 7. Widerrufsrecht

Der Interessent hat das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss.

### 8. Sonstiges

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

Ort, Datum: