

Exposé  
Höhenstraße 20, 61169 Friedberg-Ossenheim

Das Wohnhaus wurde 1968 erbaut und war seither im Familienbesitz.  
Aktuell befinden sich im Gebäude 3 Eigentumswohnungen. Im Jahr 1999 wurde das damalige Dach zurückgebaut und die Wohnung des 2. OG errichtet (aufgestockt).  
Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 1. OG des Wohnhauses.

In Rahmen der damaligen Aufstockung wurden die heute bestehenden Wohnungen nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) in Eigentumswohnungen aufgeteilt.  
Im dem Zusammenhang wurde auch die Hauselektrik auf den aktuellen Stand gebracht, d.h. die Hausverteilung im Keller (Zählerschrank siehe Bilder) wurde erneuert.

Sie dürfen sich auf eine sehr helle Wohnung mit einem Balkon (Südwest-Seite) und einer schönen Raumaufteilung mit 3,5 Zimmern, Küche und Bad mit Badewanne freuen. Alle Räume sind mit großen Fenstern ausgestattet, so dass viel Tageslicht in die Wohnung gelangt. Die Wohnung umfasst knapp 80 m<sup>2</sup> und ist in einer ruhigen Seitenstraße in Friedberg-Ossenheim gelegen. Nahe am Feld sowie zum Ossenheimer Wald findet man hier eine gute Möglichkeit zur Erholung in der Natur.  
Die Bodenbeläge unterscheiden sich in Laminat und Fliesen. Küche, Bad und Flur sind gefliest, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büro/Kinderzimmer sind mit hochwertigem Laminat ausgestattet.

Außerdem gehört zu der Wohnung eine große Garagenhälfte. (Garage rechts)  
Außenmaße: Länge 6,55m x Breite 375m x Höhe vorne am Tor 286cm und hinten 250cm  
Innenmaße: Länge 6m x Breite 348cm Höhe vorne am Tor 253cm und hinten 229cm  
Tor Maße: Breite: 2,48m Höhe 2,12m

Sowie ein zusätzlicher Stellplatz (bezieht mit Stellplatz 1 im Freiflächenplan).  
für ein zweites Fahrzeug sowie eine kleine Freifläche in Gelb markiert zur eigenen Nutzung.  
Maße Stellplatz: Länge 5,30m x Breite 3,40m

Abstellmöglichkeiten bieten sich im Keller in den beiden Kellerräumen 2 und 4 (siehe Grundriss Kellergeschoss). Eine gemeinsame Waschküche ist ebenfalls vorhanden.  
Als Energieträger ist eine Pelletheizung vorhanden.  
Energetisch hat die Wohnung zusätzlich den Vorteil, dass sie in der Mitte des Hauses liegt.  
Hierdurch hat sie geringere Wärmeverluste (wenn EG und OG2 beheizt sind), und es entstehen je nach Heizverhalten wahrscheinlich auch die im Verhältnis geringsten Heizkosten des Hauses.

**Modernisierungsmaßnahmen der zu verkaufenden Wohnung im 1. OG in 2017:**

Im Jahr 2017 wurde die Wohnung mit einer größeren Modernisierungsmaßnahme umfangreich aufgewertet:

Es wurden in der ganzen Wohnung (außer im Bad) elektrische Rollläden verbaut zudem wurden alle Rolllädenkästen neu verkleidet, gespachtelt und gestrichen.

Die Elektrik der Wohnung wurde damit zusammenhängend nochmals zusätzlich auf den aktuellen Stand gebracht.

Im Bad wurde die alte Holzdecke entfernt und es wurde eine neue Decke mit Einbaustrahlern eingezogen, gespachtelt, geschliffen und gestrichen.

Alte Sockelleisten wurden entfernt und neue verlegt.

In der ganzen Wohnung, bis auf den Flur (hier ist noch Raufasertapete), wurden bei dieser Maßnahme alle Wände aufwendig neu gespachtelt, glattgeschliffen, grundiert und in einen Zustand gebracht, so dass Malervlies tapeziert werden konnte.

Alle Tüorzargen und Türen wurden abgeschliffen, gespachtelt und neu lackiert.

10 Jahres - Rauch- und Hitzemelder mit Q-Label wurden installiert.

Im Jahr 2021 wurde im Bad ein neues Fenster eingebaut.

Grundsätzlich gibt es zu sagen, dass in der Wohnung kein bekannter Renovierungs- oder Sanierungsstau vorliegt. Alle anfallenden Reparaturmaßnahmen wurden immer sofort durchgeführt.