

Exposé

Wohnung in Oberursel

Attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung in begerter Lage von Oberursel



Objekt-Nr. **OM-262343**

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Oberhöchstatter Straße 57
61440 Oberursel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	81,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal für Paare oder eine kleine Familie! Diese ansprechende Immobilie liegt in der zweiten Etage eines gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhauses in der Nähe der Oberurseler Innenstadt und des Rushmoorparks. Es handelt sich hierbei um eine erst kürzlich umfassend renovierte Wohnung. Zu der Wohnung zählen neben 2,5 attraktiven Zimmern nicht nur ein vollständig modernisiertes Badezimmer, sondern auch ein separates Gäste-WC (beides 2024 komplett saniert). Der große Wohn-Essbereich könnte auch als Homeoffice-Arbeitsplatz genutzt werden. Durch die Modernisierung (2023) sämtlicher Böden und Wände wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert, ein aktueller Energieausweis liegt vor. Der große Balkon mit Südwest-Ausrichtung lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Die neuwertige und schicke vollausgestattete Nobilia-Einbauküche mit Privileg-Geräten spart Ihnen Zeit und bares Geld. Durch den dazugehörigen Tiefgaragen-Stellplatz finden Sie stets einen Parkplatz. Auch ein großzügiger Kellerraum ist vorhanden und bietet weiteren Stauraum. Weiteres Highlight der Wohnung sind ein eigenes Schwimmbad mit Sauna zur freien Mitbenutzung im Haus.

Ausstattung

In bevorzugter und grüner Lage von Oberursel befindet sich diese helle, großzügig geschnittene Wohnung mit Balkon im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Reihenhausbauweise. Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen Schnitt. Über den Flur gehen alle Zimmer ab. An den hellen geräumigen Wohnraum mit Essbereich schließt sich der Balkon an. Von dort hat man einem herrlichen Blick in die grüne Umgebung. Die Küche ist separiert vom Wohnraum. Das Badezimmer ist modern mit einer fast ebenerdigen Dusche und schicken Deckenstrahlern ausgestattet.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Bodenbelag: hochwertiger und belastbarer Vinyl-Boden mit Trittschalldämmung in moderner Holzoptik und weißen Sockelleisten, Fliesen in den Bädern
- neuwertige (07/2023) Nobilia-Einbauküche in schickem Anthrazit-farbenem Design und Arbeitsplatte in Sandstein-Optik vollausgestattet mit Privileg-Geräten: Herd mit Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Geschirrspüler
- Außenjalousien an jedem Fenster
- großzügiger heller Flurbereich mit

Einbauschränk

- Flur und Essbereich sind durch eine große Glaswand abgetrennt
- Bad 2024 komplett saniert
- Gäste-WC (ebenfalls 2024 saniert)
- helle, sonnige Räume durch bodentiefe Fenster
- Klingelwechselsprechanlage
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Schwimmbad mit Sauna und Ruheraum zur gemeinschaftlichen Nutzung im Untergeschoss

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Oberursel im Hochtaunuskreis ist die zweitgrößte Stadt der Region, grün und idyllisch gelegen mit einer perfekten Infrastruktur und somit ein hervorragender Standort zum Leben und Arbeiten. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main, die in der Rangliste auf № 7 als lebenswerteste Stadt der Welt rangiert. Neben zentralen Einkaufsmöglichkeiten und attraktiven Freizeitangeboten bietet Oberursel zahlreiche gastronomische Einrichtungen. Der Rushmoor- und Lomonossow-Park liegen ca. 10 Minuten fußläufig entfernt laden zu einem gemütlichen Spaziergang ein. Wer gern golft, ist ebenfalls in 10 Minuten auf dem Platz.

Verkehrstechnisch ist das Objekt hervorragend angeschlossen. Die Busse in verschiedenen Richtungen sind nur 3 Gehminuten entfernt. Nach Frankfurt a. M. gelangt man schnell und bequem mit der S-Bahn-Linie 5 und mit der U-Bahn Linie U3. In wenigen Gehminuten erreicht man die umliegenden Wiesen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur/ Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränk Diele



Esszimmer/ Home Office



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC



grüne Umgebung

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Parkdeck

Exposé - Galerie

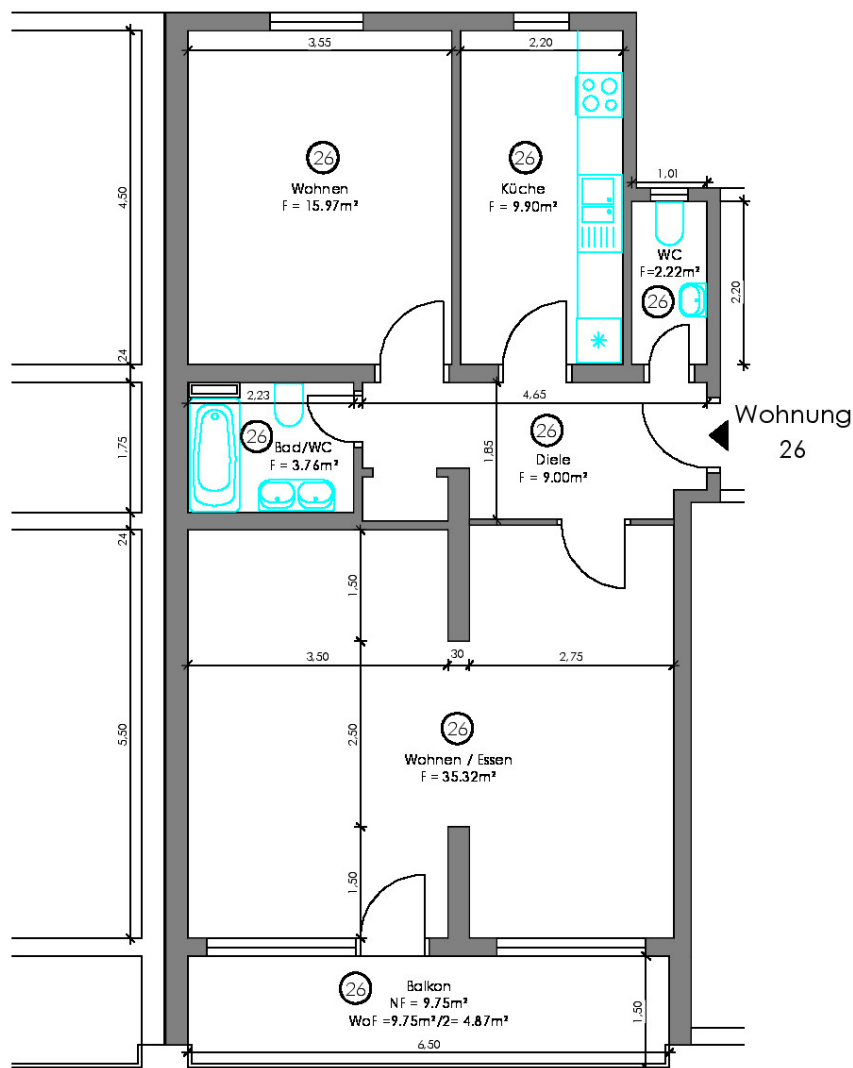


Tiefgaragen-Stellplatz



Fahrrad-Abstellplatz

Exposé - Grundrisse



Wohnflächenberechnung

	Fläche in m ²
Diele	9,00
Wohnen/Essen	35,32
Bad/WC	3,76
Wohnen	15,97
Küche	9,90
WC	2,22
Balkon (NF 9,75m ² /2)	4,87
Gesamtwohnfläche W26:	81,04m²

Alle Maße und Berechnungen gemäß Eigentümerangaben im CAD ermittelt

Planverfasser: *Caren Stumpf*



Objekt:

Wohnung 26

Oberhöchstader Str. 57e

061440 Oberursel

Maßstab 1 : 75