

Exposé

Einfamilienhaus in Oberursel

Von Privat: Familienfreundliches Einfamilienhaus Oberursel-Stierstadt



Objekt-Nr. OM-331484

Einfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

61440 Oberursel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	549,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,22 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	60,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freuen Sie sich in Grund und Boden

Dieses freistehende EFH in ruhiger und familienfreundlicher Lage steht zum Verkauf. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet Ihnen somit Gelegenheit, Ihre Gestaltungsideen umzusetzen und das Haus nach Ihren Wünschen zu renovieren.

Baujahr 1964, zwei Etagen, eine Fülle von Möglichkeiten für Ihren Bedarf.

Im voll unterkellerten Haus befinden sich im EG der Wohn/Essbereich mit Zugang zu Garten und Wintergarten, kleine Küche, Wanne/Duschbad und ein Zimmer. Das geräumige Wohn- und Esszimmer lädt zu geselligen Zusammenkünften ein, die in den Wintergarten ausgedehnt werden können.

Im OG befinden sich ein neues Duschbad und 4 Zimmer, davon ist derzeit eine Küche eingerichtet.

Das UG mit separatem Haus-Zugang hat weitere zwei Räume, einer mit neuem WC, zwei Bereiche für die Öl-Heizung.

Alle Räume sind tagesbelichtet.

Das EFH in sonniger Lage mit gemütlichem, geräumigem Wintergarten, der dem Haus eine einladende Atmosphäre verleiht, großem Garten in gefragter Lage von Oberursel-Stierstadt hat Potential zur individuellen Gestaltung.

Dieses Haus auf großzügigem Grundstück ist teilweise saniert (2021), sonst in baujahresbedingtem Zustand. Es verspricht Raum für kreative Entfaltung und bietet die Möglichkeit, Ihr persönliches Wohn- und Energiekonzept einzubringen.

Ausstattung

Wo einer loslässt, können andere loslegen

Die Immobilie befindet sich in einem nahezu baujahresbedingtem Zustand.

Wohnzimmer hat Parkett-Fußboden.

Duschbad im OG und Toilette im UG wurden 2021 eingebaut, ebenso die Fußbodenbeläge in den Schlafräumen (Kork).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Gesamtfläche Haus ca. 180 qm (ohne Wintergarten)

Grundstücksfläche ca. 549 qm

Der Bodenrichtwert für dieses Grundstück beträgt € 1.400/qm.

An- und Aufbau des Gebäudes sind möglich.

Alle Kellerräume blieben bei den vergangenen Naturgewalten trocken.

Energie-Verbrauchsausweis liegt vor.

Energie-Bedarfsausweis ist in Arbeit.

Lage

Weil der Mensch von Haus aus träumt.

Ihr neues Zuhause in Oberursel liegt im Ortsteil Stierstadt (ca. 5000 EW). Gute Verkehrsanbindung zur Autobahn wie auch zum öffentlichen Verkehrsnetz mit Bussen und S-Bahn ist gegeben. Die S-5-Bahnstation ist zu Fuß ca. 8 min. entfernt, nächste Bushaltestellen finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Die tägliche Grundversorgung mit z.B. Supermarkt, Discounter ist gegeben.

Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergarten sind in der Nähe und sehr gut erreichbar. (Grundschule und IGS)

Nur wenige Kilometer von der Metropole Frankfurt/Main entfernt, liegt Oberursel (ca. 46.000 EW) am Südhang des Taunus, ist charmanter Wohnort mit hohem Freizeitwert. In weiten Bereichen wird Oberursel von Feldern und Wiesen umsäumt, die Wälder des Hochtaunus reichen bis an die nördlichen Siedlungsgebiete. Oberursel ist nach dem benachbarten Bad Homburg die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis.

Naturliebhabern und Aktiven wird hier eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, Fahrradrouten und Vereinen geboten.

Alles in allem bietet die Immobilie eine ideale Wohnlage für Familie, Berufspendler und allen, die das Beste erleben möchten. Ein perfekter Ort, um sich zu Hause zu fühlen.

Das Haus unter dieser begehrten Adresse befindet sich in einer ruhigen Wohngegend. Die familienfreundliche Nachbarschaft bietet eine angenehme Atmosphäre

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus-Eingang im Frühjahr

Exposé - Galerie



Hauseingang



Haus-Ansicht Westseite

Exposé - Galerie



Haus-Südseite mit Wintergaren

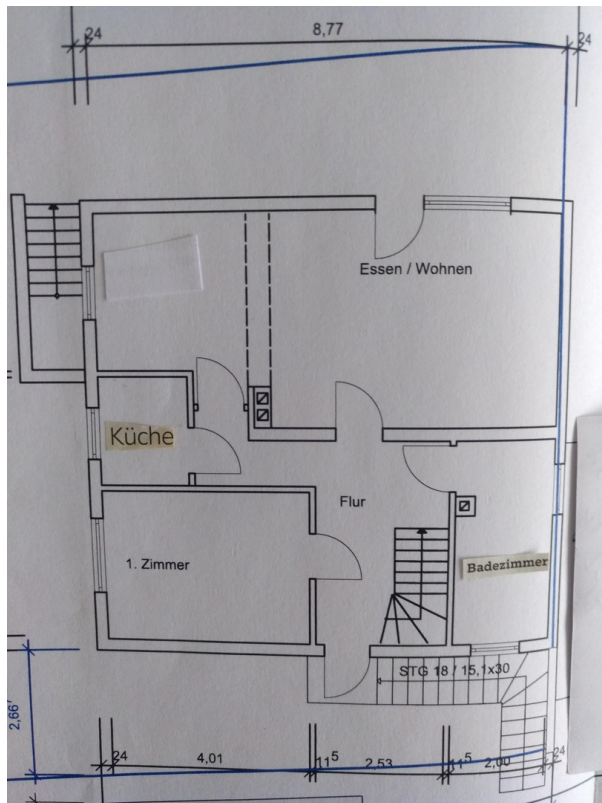


Wintergarten im Advent

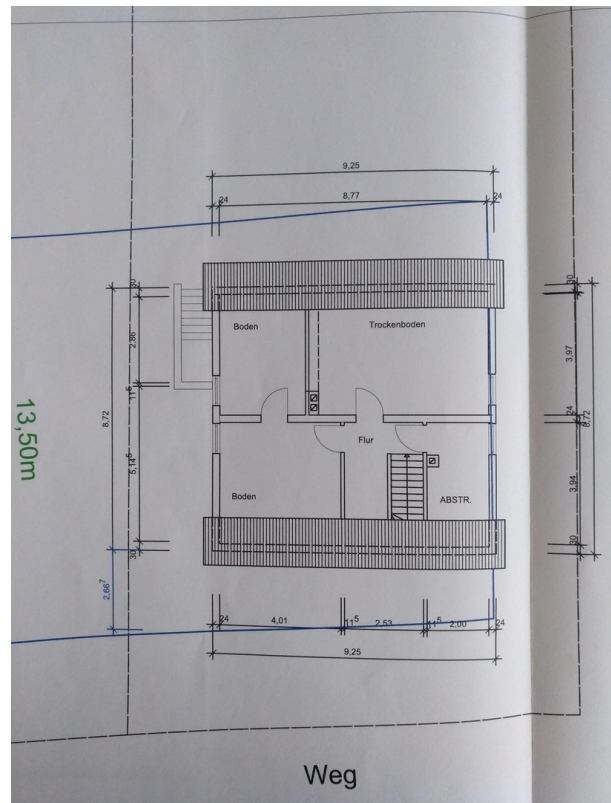
Exposé - Galerie



Haus Südseite mit Kirschbaum



Grundriss EG



Grundriss OG

Architectural floor plan of a house with the following dimensions and room labels:

- Overall Dimensions:**
 - Top: 2,98
 - Left: 5,14
 - Bottom: 3,00
 - Right: 2,68
- Room Labels:**
 - Waschraum (Bathroom)
 - Keller (Basement)
 - Garage
 - Flur (Hallway)
 - Heizbläse (Heating unit)
 - Treppe (Stairs)
- Internal Dimensions:**
 - Top-left section: 2,98
 - Left section: 5,14
 - Bottom-left section: 3,00
 - Bottom section: 2,81
 - Bottom-right section: 3,95
 - Bottom-right section: 1,15
 - Bottom-right section: 2,53
 - Bottom-right section: 1,15
 - Bottom-right section: 1,94
 - Bottom-right section: 30
 - Bottom-right section: 9,25
 - Bottom-right section: 2,68

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HE-2023-004683011

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 29,62 kg CO₂-Äquivalent (M²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

96 kWh/(M²a)

A horizontal scale representing energy consumption in kWh/(M²a). The scale ranges from 0 to >250, with major markers at 0, 25, 50, 75, 100, 125, 150, 175, 200, 225, and >250. Above the scale, letters A through H are placed at specific intervals: A at 25, B at 50, C at 75, D at 100, E at 125, F at 150, G at 175, and H at 200. The value 96 kWh/(M²a) is indicated by a downward arrow pointing to the scale between 75 and 100.

105 kWh/(M²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96 kWh/(M²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.09.2019	31.08.2022	Heizöl	1,1	36.490	6.565	29.921	1,16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

A horizontal scale representing comparison values for end energy consumption in kWh/(M²a). The scale ranges from 0 to >250, with major markers at 0, 25, 50, 75, 100, 125, 150, 175, 200, 225, and >250. Above the scale, letters A through H are placed at specific intervals: A at 25, B at 50, C at 75, D at 100, E at 125, F at 150, G at 175, and H at 200.

Erfolgschance zu
Mittelklasse
Mittelklasse
Erfolgschance
gut (mittleren)

Wohngebäude
Mittelklasse
Mittelklasse
Erfolgschance
gut (mittleren)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Die Skala zeigt spezifische Werte pro Quadratmeter
Energieverbrauch eines

Seite 8/8