

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Oberursel

### Sanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Gartenoption in Oberursel-Weißkirchen



Objekt-Nr. OM-414851

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **329.000 €**

Mauerfeldstraße  
61440 Oberursel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	61,63 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	314 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Oberursel-Weißkirchen liegt diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung, die sich ideal als langfristiges Zuhause eignet.

Der offene Wohn- und Essbereich wirkt freundlich und einladend und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Wohnen und Leben. Dank großer Fenster sind alle Räume hell und gut geschnitten. Das Tageslichtbad rundet den positiven Gesamteindruck ab.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und ist sofort bezugsbereit. Besonders angenehm ist der Balkon mit Blick ins Grüne, der zum Entspannen einlädt. Zusätzlich gehört ein kleiner Gartenanteil (ca. 9 m<sup>2</sup>) zur Wohnung, der nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Ein direkter Zugang vom Balkon in den Garten lässt sich mit überschaubarem Aufwand umsetzen.

Die Immobilie ist energetisch gut ausgestattet und Teil einer sehr gepflegten Wohnanlage.

Eine Wohnung für Eigennutzer, die ruhig wohnen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten.

## Ausstattung

- + 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Oberursel-Weißkirchen
- + heller, offener Wohn- und Essbereich
- + Tageslichtbadezimmer
- + frisch renovierter Zustand
- + Balkon mit Blick in die gepflegte, begrünte Wohnanlage
- + ca. 9 m<sup>2</sup> Gartenanteil über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet
- + Möglichkeit eines direkten Zugangs vom Balkon/Loggia in den Garten
- + dreifach verglaste Isolierfenster (2021)
- + gedämmte Fassade (ca. 2016)
- + Endenergieverbrauch 107 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- + ruhige und sehr gepflegte Wohnanlage
- + Hausgeld 313,99EUR
- davon umlagerfähig 139,57EUR
- davon nicht umlagefähig 65,93EUR
- Rücklage 107,03EUR

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in der Mauerfeldstraße im beliebten Oberurseler Stadtteil Weißkirchen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Hochtaunuskreis. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen ebenfalls in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Wohnqualität der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und U-Bahn-Haltestellen sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Oberurseler Innenstadt sowie nach Frankfurt am Main. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ideal – die Autobahnen A5 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine zügige Verbindung ins Rhein-Main-Gebiet.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege, Sportvereine sowie die Nähe zum Taunus laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein. Gleichzeitig bietet die Lage eine angenehme Ruhe abseits des städtischen Trubels.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	107,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Büro o. Kinderzimmer





# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Diele

# Exposé - Galerie



Loggia



Illustration/ImmooGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss