

Exposé

Reihenendhaus in Oberursel

Provisionsfrei: Charmantes Reihenendhaus, entspanntes Einziehen und enormes Potenzial in Bestlage



Objekt-Nr. OM-465329

Reihenendhaus

Verkauf: **670.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Scholze

61440 Oberursel
Hessen
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	344,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	84,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Highlights auf einen Blick:

Provisionsfrei: Sie kaufen direkt vom Eigentümer und sparen die komplette Maklergebühr!

Modernisiert & Smart (2023/24): Neue Fenster, neue Innen- und Haustür(en), edle Vinylböden, elektrische Rollläden, Heizkörperventile, Türschloss und Rauchmelder mit Homematic-SmartHome-Steuerung, Balkonkraftwerk mit 2 Paneelen sowie ein integriertes Eufy-Sicherheitssystem.

Großes Grundstück (344 m²): Ein Traum für Familien und Gartenliebhaber – inklusive 19 m² Süd-West-Terrasse, einer separaten Frühstücksterrasse sowie einer 12 m² großen Lounge-Ecke für entspannte Grillabende.

Zukunftssicheres Ausbaupotenzial: Der beheizte Dachboden (ca. 45 m² Nutzfläche) mit 2 Fenstern bietet die perfekte Basis, um (z. B. durch eine Gaube) wertvolle zusätzliche Wohnfläche zu schaffen.

Top-Anbindung & Ruhe: Nur 7 Gehminuten zur U-Bahn (in 30 Min. in Frankfurt) und 12 Minuten zur S-Bahn. Absolut ruhig gelegen, in einer sehr harmonischen, gewachsenen Nachbarschaft.

Ausstattung

Wohnen, Modernisierung & Smart Home

Auf ca. 85 m² Wohnfläche erwartet Sie ein helles, durchdachtes und absolut zeitgemäßes Raumkonzept, das sich über zwei Etagen erstreckt:

Erdgeschoss: Das Herzstück bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer (ca. 25 m²), welches durch eine moderne Glasschiebetür zugänglich ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse. Eine separate Küche (ca. 8,5 m²) sowie ein praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich komplettieren diese Ebene.

Obergeschoss: Hier befinden sich drei flexible Zimmer (ca. 14 m², 10,5 m² und 9 m²), die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Home-Office-Bereich eignen. Ein helles Tageslichtbad mit Dusch-Badewanne rundet das Obergeschoss ab.

Außenbereich: Ihr privates Gartenparadies

Mit 344 m² Grundstücksfläche bietet dieses Reiheneckhaus außergewöhnlich viel Freiraum und Privatsphäre. Der Außenbereich ist eine echte Wohlfühloase: Die 19 m² große Terrasse mit optimaler Süd-West-Ausrichtung garantiert reichlich Sonnenstunden bis in den Feierabend. Für gemütliche Stunden mit Freunden oder Familie sorgt die separat angelegte 12 m² große Lounge-Ecke – der perfekte Ort für Grill&Wein-Abende. Ein weiteres Highlight ist eigene Garage sowie ein Stellplatz direkt davor, in der Stadt einfach Gold wert.

Der Zustand – Einziehen ohne Renovierungsstau:

Das Haus wurde 2023 und 2024 umfassend und hochwertig modernisiert. Das gesamte EG und OG wurden mit hellem Qualitäts-Vinylboden ausgestattet und frisch tapeziert. Das Treppenhaus wirkt dank einer neuen Verkleidung, modernen Handläufen und einem großen Fenster besonders einladend und hell.

Technisch ist das Haus auf einem modernen Stand: Die Buderus-Gasheizung (2011) wurde regelmäßig (in den letzten Jahren jährlich) durch einen Fachbetrieb gewartet, das Dach im Jahr 2000 neu eingedeckt. 2023 wurde die Haustür und 2024 zahlreiche Fenster erneuert (inklusive maßgefertigter Insekten- und Pollenschutzgitter).

Smart-Home-Highlight: Alle Räume verfügen über elektrische Rollläden (außer Bad) mit einer modernen Homematic-Steuerung. Auch die Heizungsventile in den zentralen Räumen und im Keller lassen sich bequem per App steuern. Für ein maximales Sicherheitsgefühl sorgt das installierte Eufy Security System, mit dem das gesamte Grundstück ausgestattet ist. Durch die 2 optimal ausgerichteten Balkonkraftwerke, trägt sich die Grundlast fast von alleine.

Platzreserven & Ausbaupotenzial (Platz zum Mitwachsen)

Das Haus bietet Ihnen Raumreserven, die sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen lassen:

Der beheizte Dachboden (ca. 45 m² Nutzfläche): Durch die großzügige Grundfläche bietet dieser Raum exzellentes Erweiterungspotenzial. Der Ausbau mit einer Dachgaube wurde in der direkten Nachbarschaft bereits vielfach umgesetzt. Hier lässt sich problemlos ein lichtdurchflutetes Studio oder zusätzliche Zimmer realisieren, was die Wohnfläche des Hauses signifikant erhöht.

Der Vollkeller (ca. 45 m² Nutzfläche): Aufgeteilt in eine praktische Waschküche, einen Werkstatt-/Vorratsraum und einen großen, vielseitig nutzbaren Hobbyraum. Auch hier sind die Fenster bereits modernisiert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus wird aktuell noch von mir, dem Eigentümer bewohnt – es besteht somit keine Mieterbindung, was den Einzug maximal unkompliziert macht! Auf Wunsch und nach Absprache können einzelne Möbelstücke übernommen werden.

Ein Energieausweis ist bereits beauftragt und liegt zur Besichtigung vor.

Lage

Lage und Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von 61440 Oberursel. Hier verbindet sich urbane Nähe mit familiärer Ruhe:

Stadtleben & Versorgung: Die lebendige Innenstadt mit Ärzten, Drogerien, Bäckern, Post und Restaurants ist in nur 5 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Ein besonderes Highlight: Mittwochs und samstags findet hier der beliebte Wochenmarkt statt. Alle großen Supermärkte (REWE, tegut, Aldi, Lidl) sind in etwa 5 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Perfekt für Pendler: Die U-Bahn-Station (U3 Richtung Frankfurt) ist nur wenige Gehminuten entfernt. Den S-Bahnhof (S5) mit Direktverbindung nach Frankfurt erreichen Sie in ca. 12 Gehminuten. Perfekt gelöst: Da zwei Straßen zwischen dem Haus und der U-Bahn liegen, hören Sie die Bahn überhaupt nicht.

Familie & Home-Office: Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Nachbarschaft (teilweise nur 5 Min. Fußweg). Für ein stabiles und schnelles Arbeiten im Home-Office sorgt Highspeed-Kabel-Internet mit bis zu 1000 Mbit/s.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Garten (1)



Gartenblick von der Terasse

Exposé - Galerie



Gartenblick vom Balkon



Outdoorlounge

Exposé - Galerie



Haus Eingang



Haus Eingang (2)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Gäste WC



Flur EG

Exposé - Galerie



Gäste WC (1)



Gäste WC (2)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer hell und modern



Wohnzimmer (2)

Exposé - Galerie



Essbereich mit mod. Schiebetür

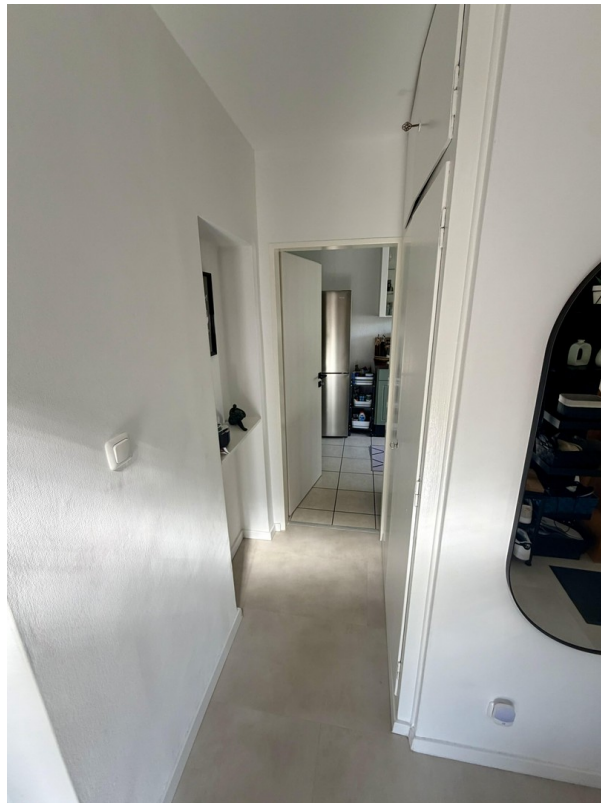


Wohnzimmer Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick auf Terasse



Flur EG zur Küche

Exposé - Galerie



Küche (1)

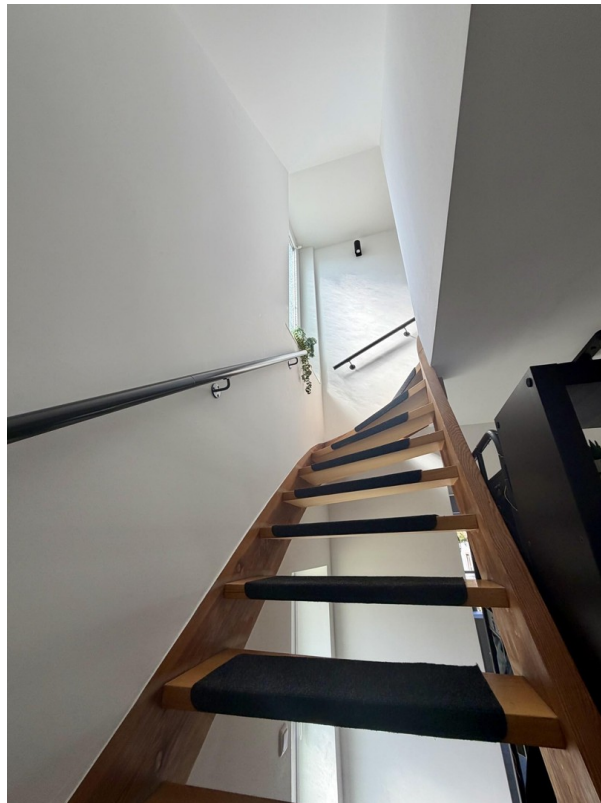


Küche (2)

Exposé - Galerie



Küche (3)



Treppenhaus EG ins OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus OG in EG



Flur OG mit 3 Zi + Bad

Exposé - Galerie



Flur OG mit großem Fenster



Tageslichtbad (1)

Exposé - Galerie



Tageslichtbad (2)



Tageslichtbad (3)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1)



Schlafzimmer (2)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (3)



Ankleide/Kinderzimmer (1)

Exposé - Galerie



Ankleide/Kinderzimmer (2)



ideal auch als Gästezi nutzbar

Exposé - Galerie



Home Office mit Gartenblick



...und Balkon

Exposé - Galerie



Dachboden ideal zum Ausbauen



Dachboden (2)

Exposé - Galerie



Dachboden mit Fenstern



Keller Raum vielseitig nutzbar

Exposé - Galerie



Waschküche und Heizung



Werkstatt u. Lagerraum

Exposé - Galerie



Haus Seitenansicht



Seiteneingang Haus

Exposé - Galerie

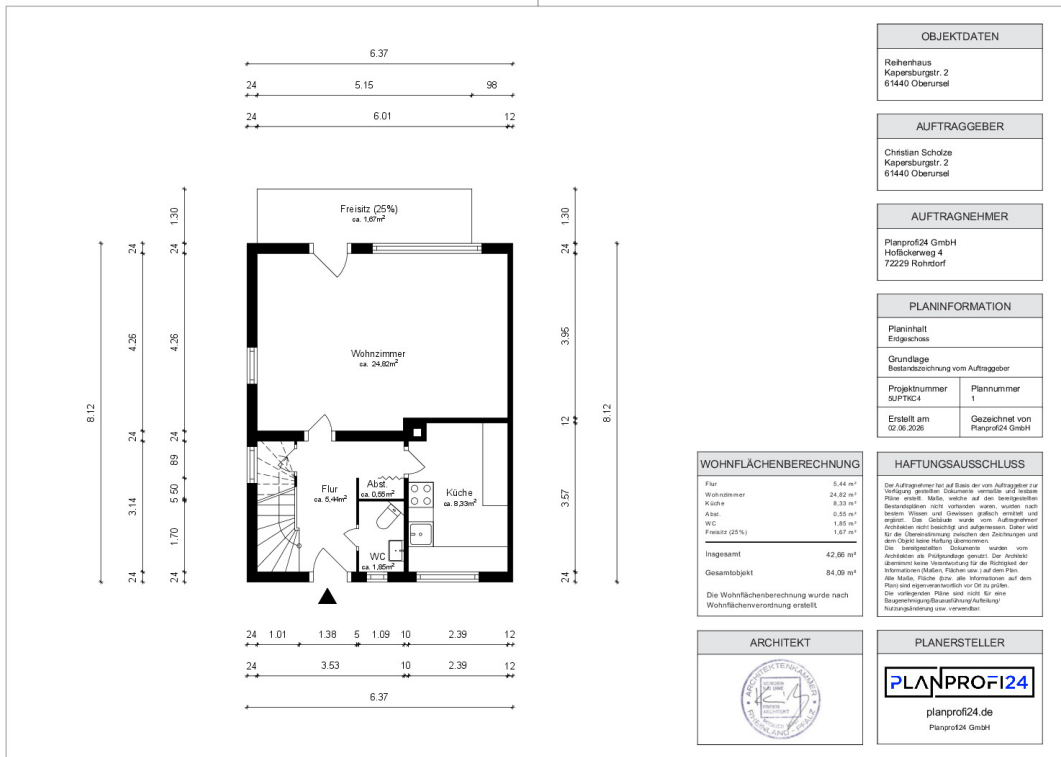


Gartenhütte



Weg

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

