

# Exposé

## Wohnung in Oberursel

### Großzügige und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, Einbauküche und Garage



Objekt-Nr. OM-471936

#### Wohnung

Verkauf: **500.000 €**

61440 Oberursel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1960	Hausgeld mtl.	400 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, kleinen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960, das in den Jahren 2014/2015 umfassend modernisiert wurde. Die hochwertige Ausstattung und die energieeffiziente Gebäudetechnik bieten zeitgemäßen Wohnkomfort.

- \* Fenster mit 3-fach-Verglasung
- \* Elektrische Rollläden
- \* Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- \* Separates Gäste-WC
- \* Hochwertiges Echtholzparkett
- \* Moderne Einbauküche
- \* Energieeffiziente Gasheizung mit Solaranlage
- \* Energieeffizienzklasse B (54,99 kWh/m<sup>2</sup>a)

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche sowie 2 Balkone die zusätzlichen Wohnkomfort und eine attraktive Außenfläche bietet. Zur Wohnung gehört eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz – Platz für zwei Fahrzeuge, ein in dieser Lage seltener und werthaltiger Vorteil.

Die Wohnung ist derzeit zu folgenden Konditionen vermietet:

Nettokaltmiete: 1.300 € / Monat

Betriebskostenvorauszahlung: 300 € / Monat

Miete Stellplatz: 80 € / Monat

## Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung: Es wurde Parkett verlegt, das Badezimmer ist zeitgemäß gestaltet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Zudem ist die Wohnung mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Die Immobilie weist die Energieeffizienzklasse B auf.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen kurzfristig alle relevanten Unterlagen zur Verfügung.

Es handelt sich um einen provisionsfreien Privatverkauf.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

## Lage

Oberursel (Taunus) liegt direkt nördlich von Frankfurt am Main und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im Frankfurter Speckgürtel. Die U-Bahn-Station Oberursel (U3) ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar – mit direkter Verbindung nach Frankfurt-Mitte. Schulen, Kindergärten, Einzelhandel und Gastronomie befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,99 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

