

# Exposé

## Wohnung in Oberursel

### Helle und geräumige 2,5 Zimmer Wohnung mit Balkon in Top Lage!



Objekt-Nr. OM-318795

#### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

61440 Oberursel  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine attraktive Kombination aus Komfort und Funktionalität. Besonders hervorzuheben ist der große, gemeinschaftliche Garten, der viel Raum zur Erholung im Freien bietet und den Bewohnern eine grüne Oase mitten in Oberursel zur Verfügung stellt.

Das Gebäude verfügt zudem über nützliche Gemeinschaftsbereiche wie einen Wäscheraumbereich, einen geräumigen Keller sowie einen Dachboden. Das Treppenhaus ist in einem sehr guten Zustand, breit und gepflegt – ideal für ein angenehmes Wohngefühl.

Diese Erdgeschosswohnung bietet Ihnen durch die erhöhte Lage im Gebäude nicht nur Sicherheit, sondern auch Privatsphäre und eine ansprechende Wohnqualität in einem ruhigen Umfeld.

## Ausstattung

Die hochwertig ausgestattete Wohnung bietet alles, was modernes und komfortables Wohnen ausmacht. Die exklusive Küche mit Granit-Arbeitsflächen und Kochinsel ist ein echtes Highlight und perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen. Die Wände sind in Q1 gespachtelt und mit antiallergischer Farbe gestrichen – ideal für ein gesundes Raumklima ohne Tapeten.

Die Wohnung ist komplett ausgestattet: Waschmaschine, Trockner und Geschirrspülmaschine sind vorhanden, ebenso wie ein Kinderzimmer mit Einzelbett, Tisch und Stuhl, und ein Schlafzimmer mit einem hochwertigen Hulsta-Bett, Nachttischen und einem geräumigen Schiebekleiderschrank. Eine neue Brotje-Heizung (2023) sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen.

Alle Fenster sind mit Jalousien ausgestattet, und der Balkon bietet einen schönen Ausblick in den grünen, gemeinschaftlichen Garten, der den Bewohnern als private Oase zur Verfügung steht.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre erstklassige Lage in Oberursel mit optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Aldi direkt nebenan und ein Lidl nur wenige Meter entfernt. Eine Bushaltestelle und die Tram sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung zum Frankfurter Hauptbahnhof in nur 30 Minuten mit der U-Bahn. Der internationale Flughafen Frankfurt ist ebenfalls schnell und unkompliziert erreichbar, ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, darunter eine internationale Schule, sowie die Innenstadt von Oberursel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Hier profitieren Sie von der perfekten Mischung aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	194,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Grüner Gemeinschafts Garten



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Hülsta Möbel



Balkon mit Aussicht zum Garten



Wohnzimmer und Esstisch

# Exposé - Grundrisse

