Schlocker Immobilien

EXPOSÉ – E 230825

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

Oberursel-Bommersheim

5 Parteienhaus in guter Wohnlage

Wohnflächen: von ca. 67 m² bis ca. 145 m²

Grundstück: ca. 628 m²

Bezug: ca. August 2024

Dipl.-Ing. Johannes Schlocker ■ Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK) ■
USt-IdNr.:DE199836571

Beschreibung:
In guter Lage von Oberursel - Bommersheim, befindet sich dieses interessante 5 Parteienhaus, erbaut in einer Baulücke in einem gewachsenen Wohngebiet. Egal wo Sie hinwollen; ins Zentrum, zum Feldrand, Schule, Kindergarten, Bahnhof, Einkaufen, Arzt oder Apotheke…es sind nur wenige Minuten zu Fuß. Das Haus überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, so gibt es nur maximal 2 Wohnungen pro Etage. Die Ausstattung kann als sehr hochwertig bezeichnet werden, so gibt es in allen Wohn- und Schlafräumen Echtholzparkett, 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores, Wände und Decken mit Malervlies, etc.
Selbstverständlich verfügt das Gebäude auch über einen Aufzug, so dass jede Wohnung auch ohne "Treppensteigen" erreichbar ist. Egal ob Sie als Familie, als Ehepaar, als Ruhestätte für das Alter oder einfach eine hochwertige Wohnung als Kapitalanlage suchen; hier werden Sie fündig. Eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen, sowie 1 Außenstellplatz runden das Angebot noch ab. Die Fertigstellung ist für August 2024 geplant. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen bzw. für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Aufteilung:	siehe Exposé ab Seite 9
Preise:	siehe Exposé Seite 14

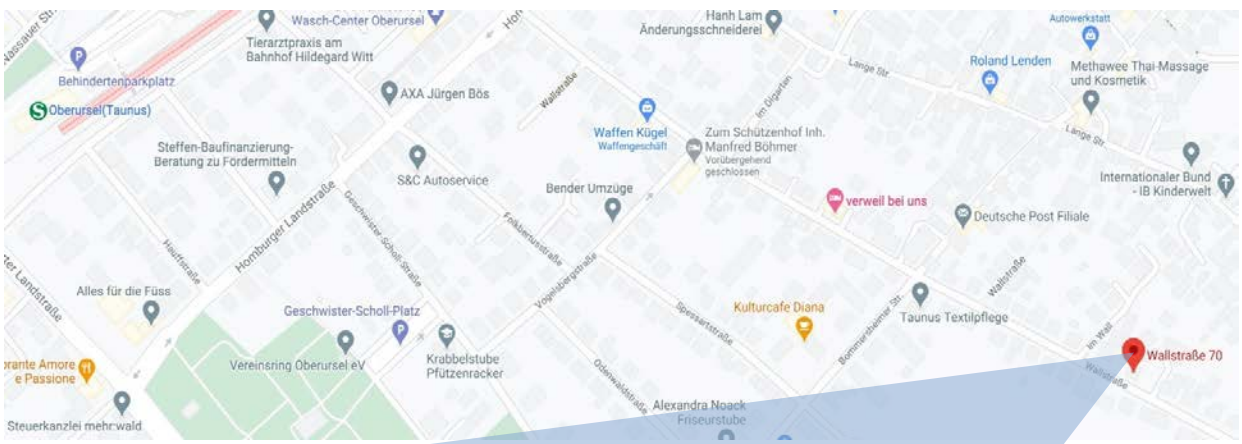
Verhandlungen:	Sind ausschließlich über uns zu führen
Besichtigungen:	Sind nur nach Terminabsprache möglich
Maklerprovision:	Für den Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. (insg. 3,57 % des Kaufpreises)
Sonstiges:	Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann.

objekt und lage

Oberursel (Taunus) hat rund 46.000 Einwohner. Neben der Kernstadt besteht Oberursel aus den Stadtteilen Bommersheim, Oberstedten, Stierstadt und Weißkirchen. Sie gilt als zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis und grenzt direkt an Frankfurt am Main. Oberursel ist aufgrund seiner geographischen Lage, der Nähe zur Stadt Frankfurt als auch zum Naherholungsgebiet Taunus und der sehr gut ausgebauten Infrastruktur als Wohn- und Beschäftigungsort beliebt.

Infrastruktur

- Vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten
- 19 Schulen, davon sieben Grundschulen in allen Stadtteilen, vier weiterführende Schulen, zwei Förderschulen, drei Berufsschulen
- Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, wie z. B. Frei- und Hallenbad, Tennisplätze, verschiedene Sportvereine, Naherholungsgebiet Taunus
- Sehr gute ÖPNV-Verbindungen nach Frankfurt



aussen- und innenansichten

süd

wohnbereich - whg 1

aussen- und innenansichten

west

wohnbereich - whg 2

aussen- und innenansichten

west

wohnbereich - whg 5

highlights ausstattung

komfortabel

- moderne, geräumige Aufzugsanlage
- barrierefreier Zugang zum Aufzug von der Garage und vom Hauseingang in alle Etagen
- durchdachte Grundrisse mit geringen Verkehrsflächen
- angenehme Raumhöhe von 2,70 m
- hohe Türen mit Durchgangshöhe von 2,10 m
- große Balkone Terrassen
- massive Bauweise mit Kalksandstein für besten Schallschutz
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss in jeder Wohnung
- Kellerraum für jede Wohnung
- überbreite ebenerdige Garagenstellplätze

hochwertig

- Wände und Decken mit Malervlies, weiß angelegt
- Echtholzparkett in allen Wohn- / Schlafräumen und Fluren
- formschöne Schalter und Steckdosen in Wohnräumen Fabrikat Gira E2, Farbe reinweiß
- Fernseh-, Telefonanschluss und Datenkabel (CAT 7) in jedem Zimmer
- elektrische Raffstores (Jalousien) aus Aluminium in den Wohnräumen
- hochwertige Holzfenster mit Aluminium-Regenschiene in anthrazit

modern

- zeitgemäße Wand- und Bodenfliesen
- Marken-Sanitärobjekte von Duravit
- ansprechende Badarmaturen von Hans Grohe
- bodengleiche Duschen mit Rain-Shower
- praktische Handtuchwärmer
- zusätzliches Duschbad in großen Wohnungen

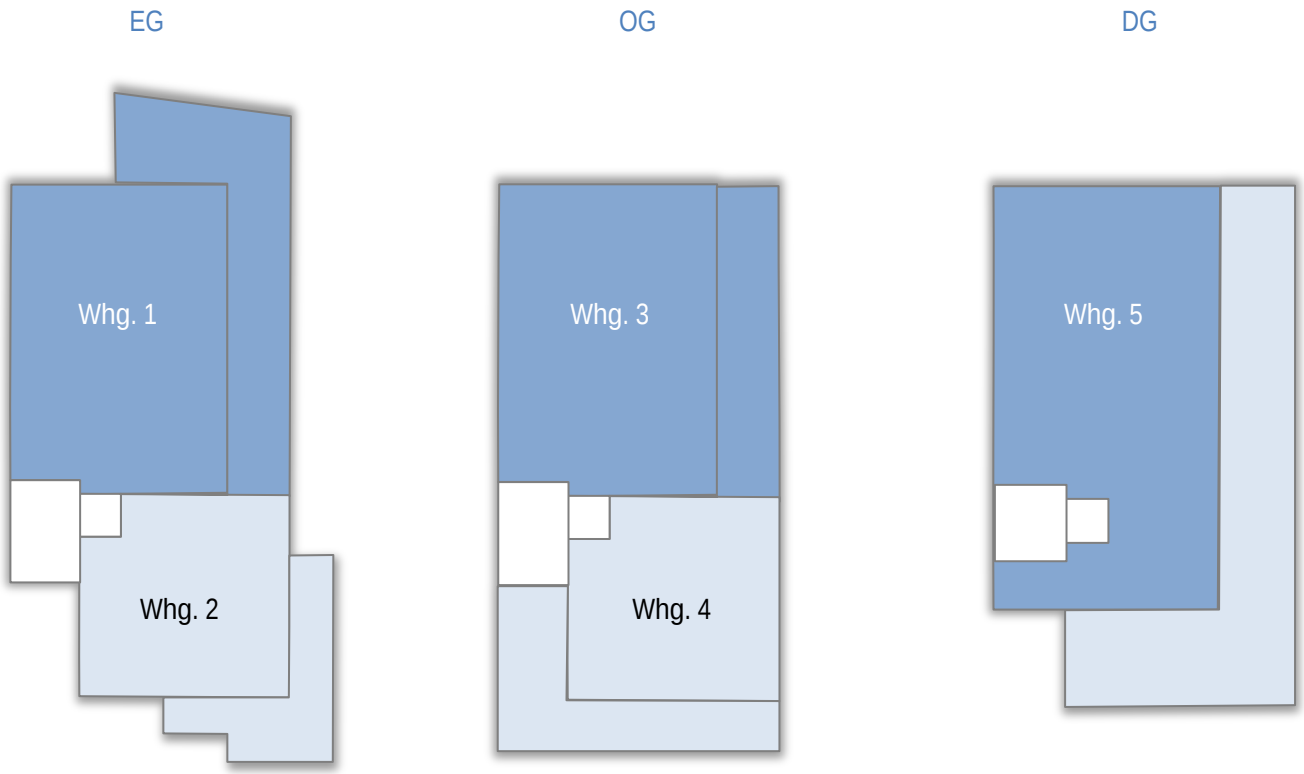
energetisch

- 3-fach Verglasung für optimalen Wärme- und Schallschutzschutz
- Rollläden aus Aluminium mit de-/zentraler Steuerung
- dezentrales Wohnungs-Lüftungssystem
- Heizung / Warmwasseraufbereitung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung mit individueller Einzelraumregulierung

sicher

- Türsprechanlage mit Kameraüberwachung
- Wohnungseingangstüren einbruchhemmend mit 3-fach-Verriegelung und Aufbohrschutz
- Fenster / Fenstertüren mit Sicherheitsbeschlägen (RC 2) und Pilzkopfzapfenverriegelung
- abschließbare Fenstergriffe
- elektrische Rollläden aus Aluminium mit Lüftungsschlitzen und Aufschiebeschutz

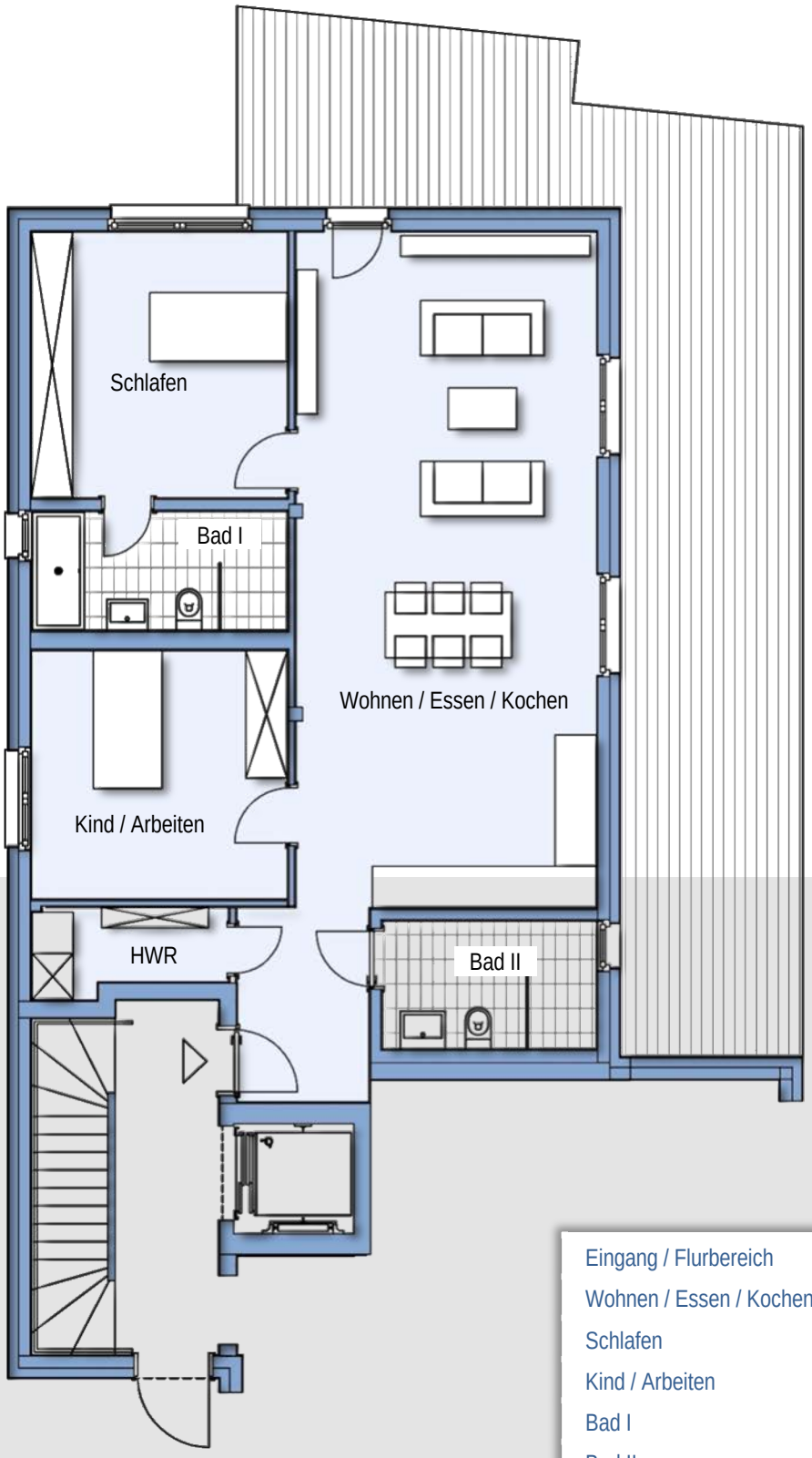
geschoss- und wohnungsübersichten

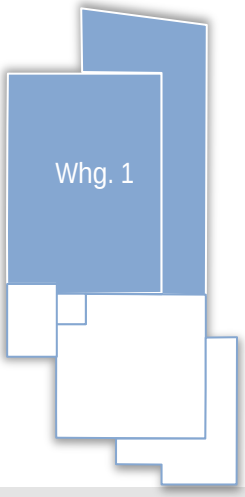


Whg.	Etage	Zimmer	m²*
1	Erdgeschoss	3	116,26
2	Erdgeschoss	2	67,24
3	1. Obergeschoss	3	107,51
4	1. Obergeschoss	2	71,25
5	Dachgeschoss	3	145,10
Σ	Summe		507,35

* Balkone und Terrassen werden zu 1/2 angerechnet

grundriss wohnung 1 (erdgeschoss)



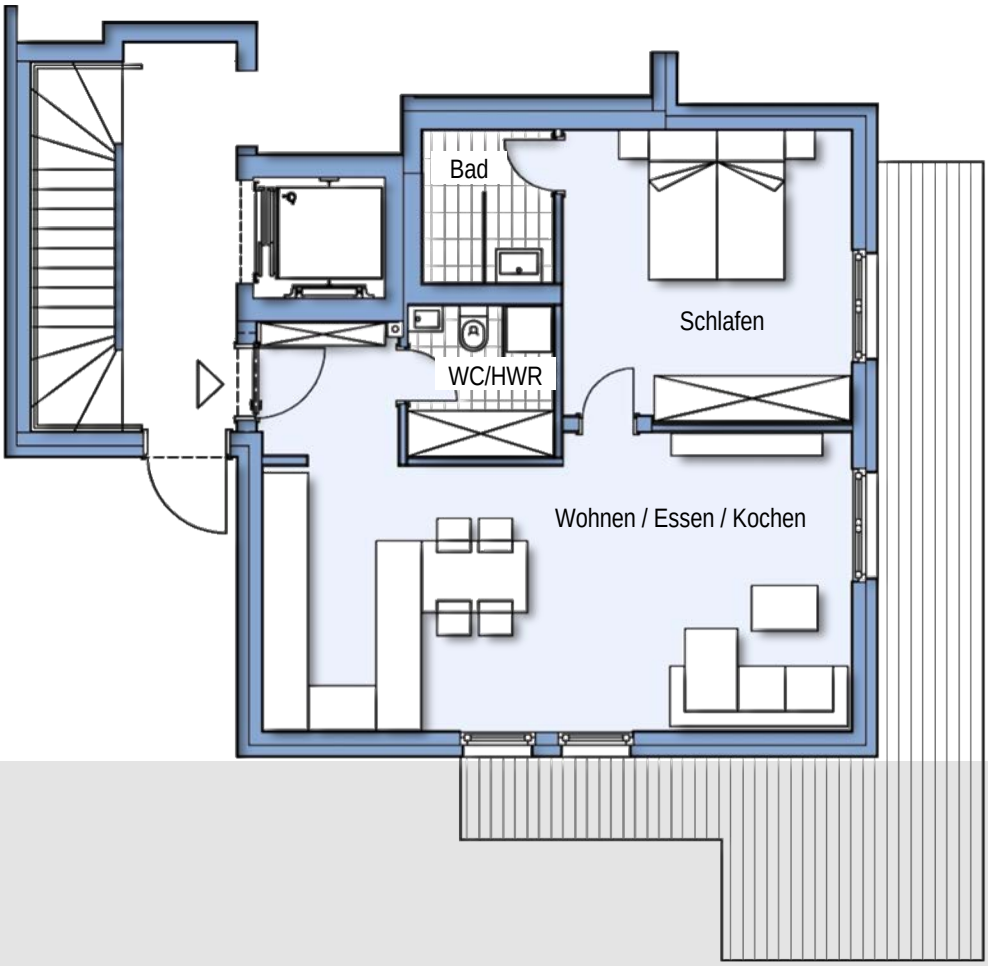


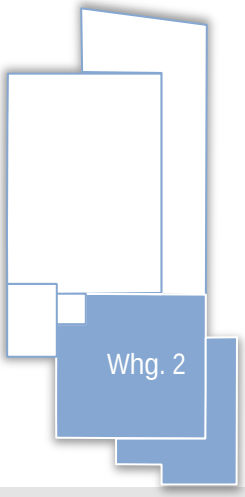
Eingang / Flurbereich	5,69
Wohnen / Essen / Kochen	42,10
Schlafen	14,61
Kind / Arbeiten	13,29
Bad I	6,50
Bad II	5,72
HWR	3,40
Terrasse 1/2 von 49,90 m^2	24,95
gesamt m^2	116,26

Maßstab 1:100

1 m 4 m

grundriss wohnung 2 (erdgeschoss)



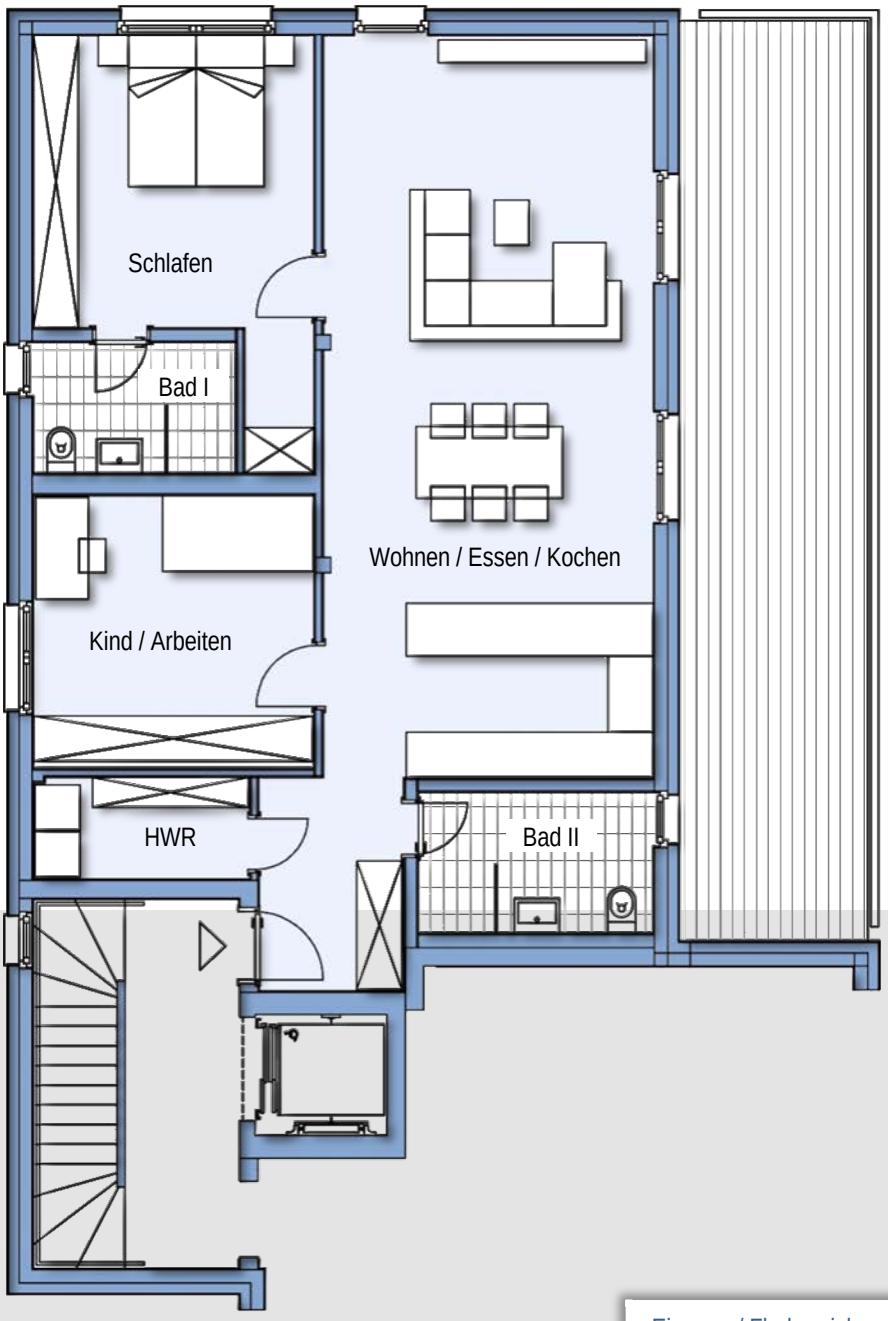


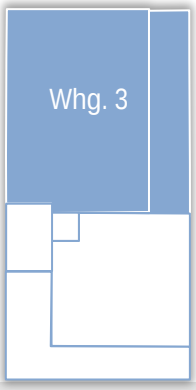
Eingang / Flurbereich	3,60
Wohnen / Essen / Kochen	29,47
Schlafen	14,65
Bad	3,53
WC/HWR	3,86
Terrasse 1/2 von 24,25 m^2	12,13
gesamt m^2	67,24

Maßstab 1:100

1 m 4 m

grundriss wohnung 3 (obergeschoss)



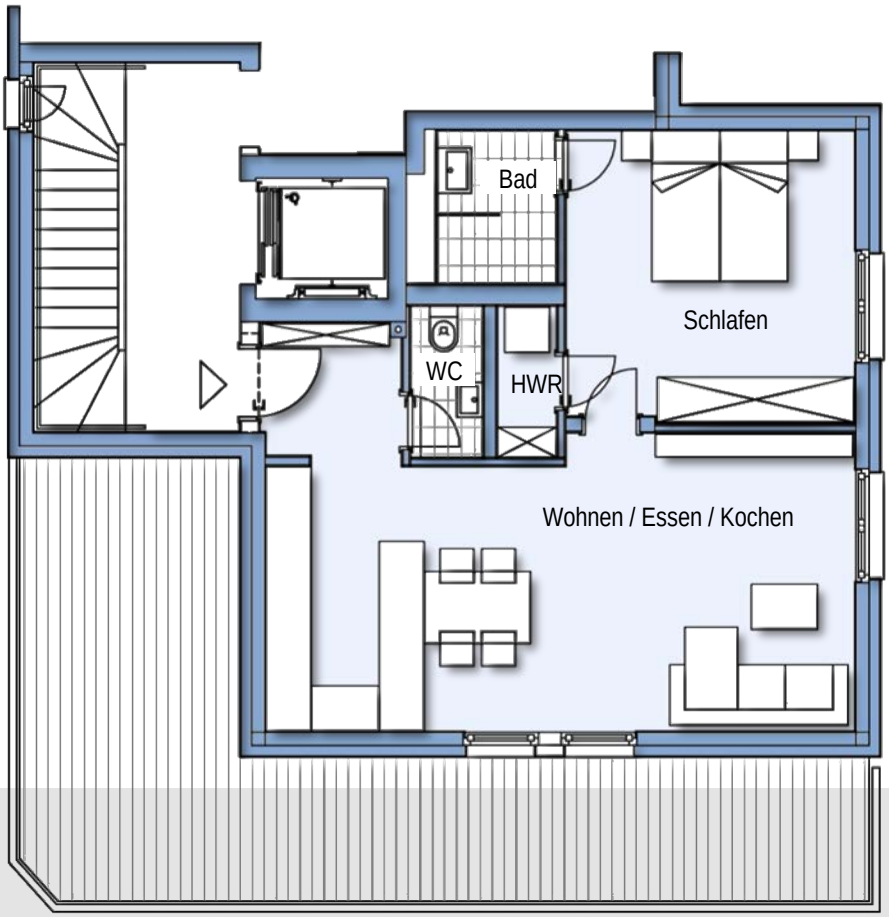


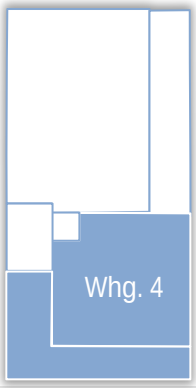
Eingang / Flurbereich	5,69
Wohnen / Essen / Kochen	42,17
Schlafen	14,65
Kind / Arbeiten	13,30
Bad I	4,64
Bad II	5,73
HWR	3,90
Balkon 1/2 von 31,18 m^2	15,59
gesamt m^2	107,51

Maßstab 1:100

1 m 4 m

grundriss wohnung 4 (obergeschoss)



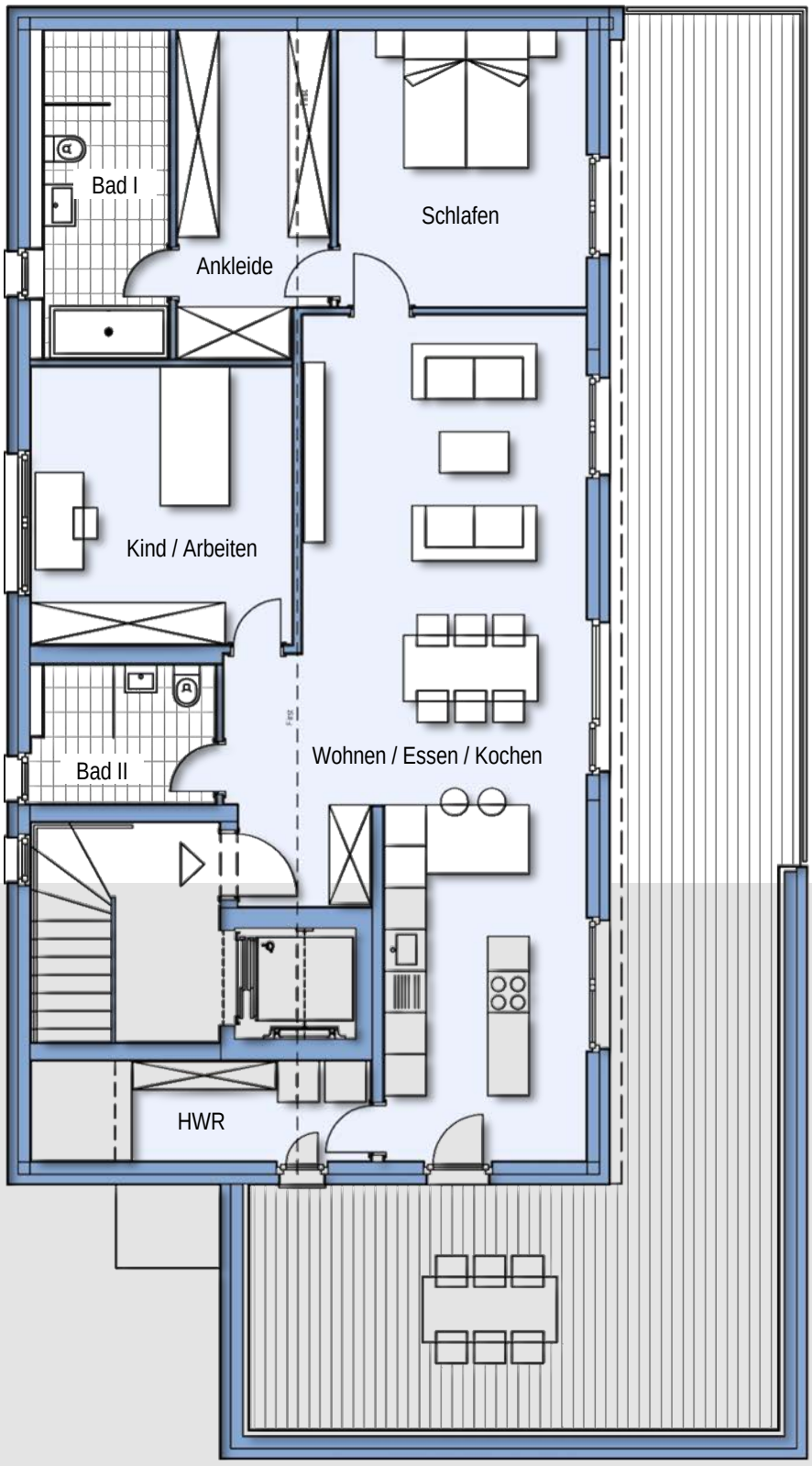


Eingang / Flurbereich	3,60
Wohnen / Essen / Kochen	29,47
Schlafen	14,65
Bad	3,22
WC	1,90
HWR	1,56
Balkon 1/2 von 33,70 m^2	16,85
gesamt m^2	71,25

Maßstab 1:100

1 m 4 m

grundriss wohnung 5 (dachgeschoss)



Eingang / Flurbereich	5,51
Wohnen / Essen / Kochen	28,89
Schlafen	14,36
Ankleide	10,04
Kind / Arbeiten	15,10
Bad I	8,55
Bad II	5,59
HWR	5,79
Balkon 1/2 von 72,73 m^2	36,37
gesamt m^2	145,10

Maßstab 1:100

1 m 4 m

kaufpreisliste

wallstraße 70, 61440 oberursel

Wohnung	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis
Nr. 1	Erdgeschoss	3	116,26	€ 775.000,-
Nr. 2	Erdgeschoss	2	67,24	€ 450.000,-
Nr. 3	Obergeschoss	3	107,51	€ 735.000,-
Nr. 4	Obergeschoss	2	71,25	€ 480.000,-
Nr. 5	Dachgeschoss	3	145,10	€ 995.000,-

Stellplätze	Art	Kaufpreis
Nr. 1	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 2	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 13	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 4	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 5	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 6	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 7	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 8	Tiefgarage	€ 25.000,-
Nr. 9	außen	€ 10.000,-