

# Attraktives Wohnen in Oberursel



## Adresse

Nassauer Straße, 61440 Oberursel

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

## Anbieter

Herr Kamalakannan M

Neil-Armstrong-Straße 3a  
63457 HANAU

Mobil: 0176 73929326

## Objektdetails

**Wohnfläche ca.** → **57 m<sup>2</sup> - 160 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis** → **von 367.630 €**

**Zimmer** → **2 - 4**

**Balkon/ Terrasse**      **Gäste-WC**      **Personenaufzug**      **Keller**

Wohnungstyp: **Etagenwohnung**

Schlafzimmer : **1 - 3**

Etage : **0 von 4**

Badezimmer : **1 - 2**

Wohnfläche ca.: **57 m<sup>2</sup> - 160 m<sup>2</sup>**

Garage/ Stellplatz: **Tiefgaragen-Stellplatz**

Bezugsfrei ab : **sofort**

Anzahl Garage/ Stellplatz : **1**

Zimmer: **2 - 4**

## Kosten

Kaufpreis: **von 367.630 €**

Garage/ Stellplatz- Kaufpreis: **27,000 €**

Hausgeld: **350 €**

Provision für Käufer:

**NA**

## **Bausubstanz & Energieausweis**

Baujahr: **2024**

Objektzustand: **Erstbezug**

Qualität der  
Ausstattung: **Gehoben**

Heizungsart: **Fußbodenheizung**

Wesentliche  
Energieträger: **Fußbodenheizung**

Energieausweis: **liegt vor**

Energieausweistyp: **Bedarfsausweis**

Endenergieverbrauch: **141 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieeffizienzklasse: **KFW 55**

## **Objektbeschreibung**

Mitten in Oberursel, auf einer knapp 6.000 m<sup>2</sup> großen Fläche in Innenstadtlage wächst ein neues Wohngebiet, in dem der Traum von den „eigenen vier Wänden“ wahr wird. In der Nähe vom denkmalgeschützten historischen Stellwerkhaus entsteht auf dem Areal neuen Wohnquartiers „artem“ mit fünf dreigeschossigen Häusern samt Staffelgeschoss sowie einem siebengeschossigen Punkthaus, ebenfalls mit Staffelgeschoss, geplant. Insgesamt also sechs Wohngebäude mit rund 67 Wohneinheiten verschiedenster Größen. Sowohl durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen als auch Höhenunterschiede im Grundstück selbst entsteht ein spannender Versatz, der einen angenehmen Kontrast zu den geraden Kanten der Gebäude bietet und zugleich ein Gefühl von Leichtigkeit vermittelt. Unterstützt wird dies auch durch die Fassadengestaltung. Die Kombination aus Klinkerriemchen, mineralischen Flachverblendern und Glattverputzung sorgt für einen wertigen, frischen Look. Das langgestreckte Grundstück ist optimal unterteilt und bietet neben attraktiven Innenhöfen auch einen zentralen Quartiersplatz, der zum gemeinsamen Verweilen einlädt. 28 überdachte, beleuchtete Fahrradabstellplätze, unter anderem für Lastenräder und Fahrradanhänger, runden die Gestaltung des Außengeländes ab. Die nachhaltige Ausrichtung des Quartiers zeigt sich jedoch nicht nur in den Fahrradstellplätzen. Auch die ökologische Dachbegrünung und das Anstreben der nächsthöheren Energieeffizienzklasse EE gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit mind. 55 % erneuerbaren Energien tragen einen entscheidenden Teil dazu bei. Die Versorgung des Wohnquartiers mit Wärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung erfolgt über eine Kombination aus Luft/Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik.

## **Ausstattung**

- Fußbodenheizung
- Parkettböden
- Bodengleiche Duschen
- Lichtdurchflutete Räume durch Brüstungssowie bodentiefe Fenster
- Hochwertige, moderne Badausstattung mit Unterputzarmaturen
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Hochwertige Fassade mit Klinkerriemchen und Flachverblendungen
- Aufzüge von der TG direkt in die Wohnetagen
- Anspruchsvoll gestaltete Außenanlagen
- PKW-Stellplatz in der Tiefgarage gegen Aufpreis ab 27.160 Euro
- (Der dargestellte Kaufpreis für den TG-Stellplatz beinhaltet bereits den Preisnachlass!)

## **Lage**

Am Südhang des Taunus gelegen, besticht Oberursel durch seine Vielfältigkeit. Leben in Oberursel heißt Leben am Puls der Zeit. Die Metropole Frankfurt in bequemer Nähe verspricht nicht nur hochqualifizierte Jobangebote, sondern lockt auch mit ihrem Großstadtflair. Theater, Konzerte, Museen und Ausstellungen, Shopping und ausgezeichnete Gastronomie bieten eine spannende Auswahl an kultureller Abwechslung. Aber auch die umliegenden Städte wie Bad Homburg und Kronberg beeindruckten durch ihre vielfältigen Optionen für Beruf und Freizeit. Oberursel trumpft mit seinen abwechslungsreichen Freizeitangeboten direkt vor der Haustür auf. Einkaufsmöglichkeiten in kleinen Boutiquen oder dem Main-Taunus-Zentrum, eine Wanderung durch den Taunus oder ein Spaziergang durch die Altstadt, ein Besuch im Schwimmbad oder einfach mal die Füße in den Urselbach halten und die Seele baumeln lassen. So lässt es sich leben. Durch die schnelle Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet ergeben sich darüber hinaus für Sie viele weitere Möglichkeiten.

# Bilder



Hausansicht



Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer\_Essen



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



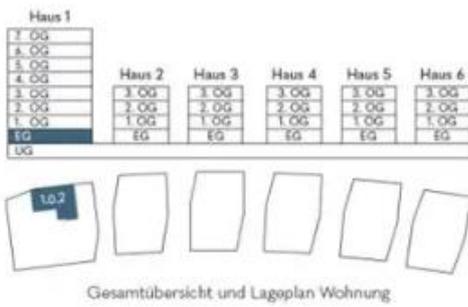
Buro



Flur

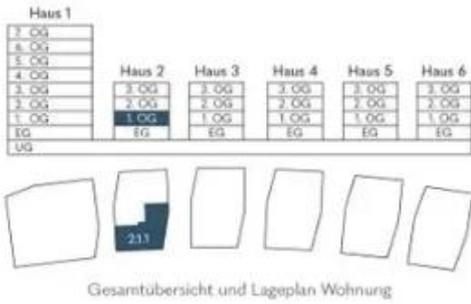
# Plan 1

Wohnfläche → 57,32 m<sup>2</sup> - 66,74 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis → von 380.240 €  
 Zimmer → 2



## Plan 2

Wohnfläche → 91,37 m<sup>2</sup> - 114,12 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis → von 584.910 €  
 Zimmer → 3



# Plan 3

Wohnfläche → 117,52 m<sup>2</sup> – 158,95 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis → von 771.150 €  
 Zimmer → 4



Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6
2. OG	3. OG				
4. OG	3. OG				
2. OG	3. OG				
4. OG	3. OG				
3. OG					
1. OG					
SG	EG	EG	EG	EG	EG
UG					



Gesamtübersicht und Lageplan Wohnung



Haus 1	Haus 2	Haus 3	Haus 4	Haus 5	Haus 6
2. OG	2. OG	2. OG	1. OG	3. OG	3. OG
1. OG	2. OG	2. OG	1. OG	2. OG	1. OG
3. OG	1. OG	1. OG	1. OG	2. OG	1. OG
1. OG					
1. OG					
SG	EG	EG	EG	EG	EG
UG					



Gesamtübersicht und Lageplan Wohnung

# Karte

