

## Phantastischer Dachraum zum Verlieben mit Wintergarten in Oberursel-Oberstedten



JB420  
Hauptstr. 38  
61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten  
Deutschland



## Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Objekttyp</b>	Loft/Studio/Atelier
<b>PLZ</b>	61440
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Oberursel (Taunus) / Oberstedten
<b>Strasse</b>	
<b>Hausnummer</b>	
<b>Etage</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Balkon/Terrasse Fläche</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	199.500 €
<b>Nebenkosten</b>	262 €
<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Küche</b>	Einbauküche
<b>Baujahr</b>	1954
<b>Jahr der letzten Modernisierung</b>	2002
<b>Endenergieverbrauch</b>	134,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieausweis gültig bis</b>	03.05.2036
<b>Warmwasser enthalten</b>	Ja
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1954
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas

## Beschreibung

Die 3-Zimmer Studiowohnung befindet sich im Dachgeschoß eines äußerst gepflegten 4-Familienhauses in Oberursel-Oberstedten. Ein besonderer Highlight ist der kleine Wintergarten. Die Wohnung entstand im Jahre 1993 im Rahmen einer Aufstockung.

Ein phantastisches Angebot zu einem absoluten Top-Preis.

## Lage

Beliebte Lage im Altstadtbereich von Oberursel-Oberstedten. Beste Verkehrsanbindung an das Stadtbusnetz, Autobahn A 661 und U und S-Bahn in das Rhein-Main-Gebiet.

## Ausstattung Beschreibung

Ein echter Wohnraum zum Verlieben. Der mit Naturholz versehene offene Dachstuhl verleiht der Wohnung eine echte Wohlfühlatmosphäre.

Die Fußböden bestehen größtenteils aus Parkett und Naturstein.

Der kleine Wintergarten geht von dem Wohnbereich ab. Die offene Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das große Schlafzimmer ist mit einem bodentiefen Fenster mit französischem Balkon versehen.

Das zeitgemäße Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne. Ein weiteres kleineres Zimmer steht als Arbeitszimmer zur Verfügung.

Der Wohnung ist ein Keller zugeordnet. Waschküche und Fahrradabstellraum sind ebenso vorhanden.

Die Wohnung verfügt über eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2016. Die Heizkosten werden direkt mit dem Energieversorger abgerechnet, die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 55 Euro bei den aktuellen Gaspreisen.

Die Wohnung ist aktuell zu einer Kaltmiete vom 650 € pro Monat vermietet. Die Mieter sind sehr niveauvoll. Das Mietverhältnis kann gerne übernommen werden, aber auch bei einer geplanten Eigennutzung besteht Gesprächsbereitschaft.

Eine ganz phantastische Wohnung zum Verlieben.

## Sonstige Angaben

Für den Käufer fällt keine zusätzliche Maklerprovision an. Die Maklerprovision ist bereits im Kaufpreis enthalten und wird vom Verkäufer übernommen.

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung, Zwischenabschluß, Irrtum und Auslassungen bleiben vorbehalten. Unsere Angaben basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der von uns weitergegebenen Angaben haften wir nicht.

### Widerrufsbelehrung für Verbraucher

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag/erteilten Maklerauftrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Stefan Hildebrandt Immobilienvermittlung, Carl-Maria-von-Weber-Str. 22, 63069 Offenbach, Telefon: (0 69) 83 83 85 05, [info@hildebrandt-immobilienvermittlung.de](mailto:info@hildebrandt-immobilienvermittlung.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Bildergalerie



einfach schön



Essbereich



Schlafzimmer



Außenansicht



Wintergarten



offene Küche



Schlafzimmer

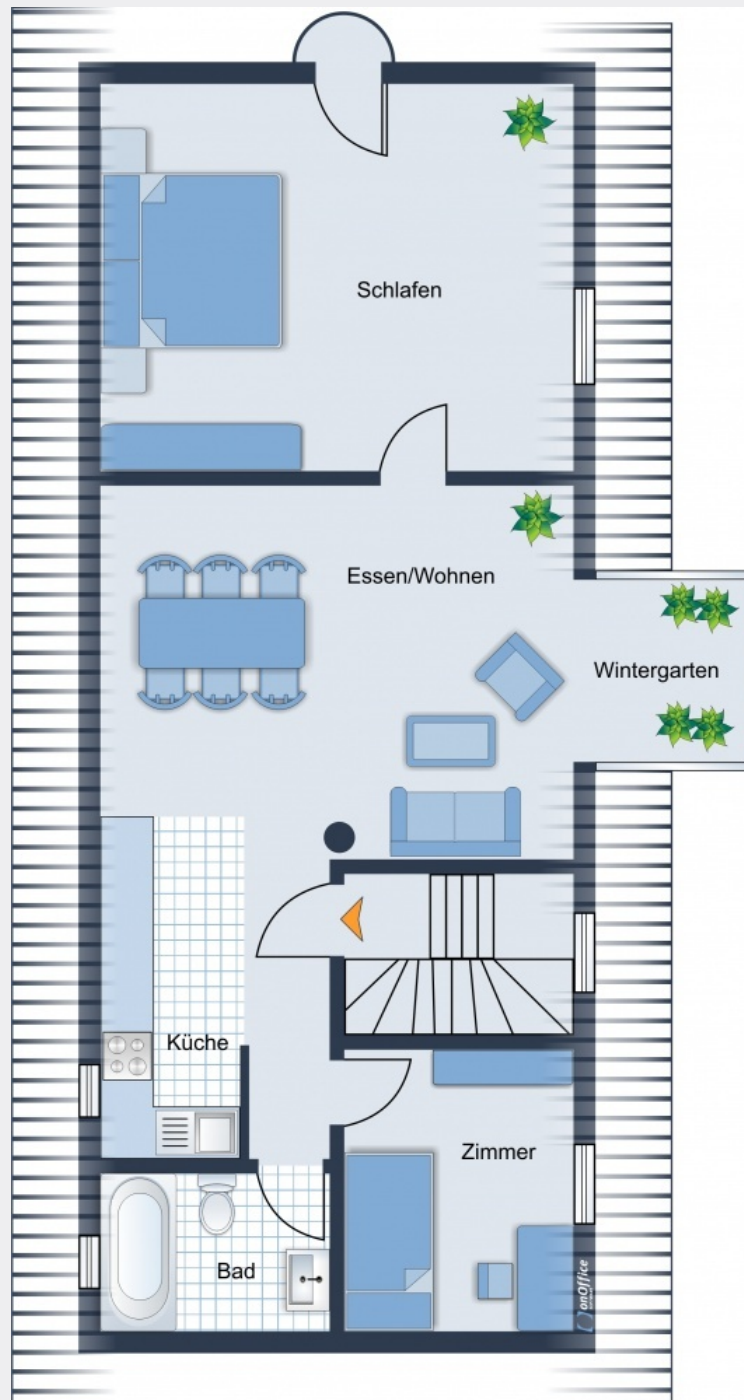


Arbeitszimmer



Tageslichtbad

## Grundrisse



Grundriss

## Ihr Ansprechpartner

Stefan Hildebrandt

Stefan Hildebrandt Immobilienvermittlung

Carl-Maria-von-Weber-Str. 22

63069 Offenbach am Main

Tel.: +49 (0)69 83 83 85 05

Fax.: +49 (0)69 83 83 85 06

Homepage: [www.hildebrandt-immobilienvermittlung.de](http://www.hildebrandt-immobilienvermittlung.de)

Email: [info@hildebrandt-immobilienvermittlung.de](mailto:info@hildebrandt-immobilienvermittlung.de)



Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Tätigkeit und Angebote nur gemäß unserer Geschäftsbedingungen.