



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

Exposé

Zwei großzügige Eigentumswohnungen in traumhafter Oberurseler Maasgrundlage stehen zum Ankauf!



Lage:

Das Wohngebiet im Bereich des Maasgrund's ist die begehrteste Wohnlage in Oberursel. Die Stadtnähe in Verbindung mit der weitläufigen Parklage, dem See und dem angrenzenden Wald zeichnet diesen Stadtteil mit überwiegender Villenbebauung aus. Alle Schulen und Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Spielplätze und das Schwimmbad, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Grundstücksgröße:

ca. 856 m², davon 751,538/1.000 Miteigentumsanteil

Baujahr:

Dieses 3-Parteien-Anwesen wurde schon im Jahre 1990 mit natürlichen und energetischen Baustoffen erbaut. Das Außenmauerwerk wurde mit Poroton-Steinen errichtet und einem Vollwärmeschutz aus Steinwolle sowie Mineralputz versehen.



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

Beschreibung:

Wohnung 1:

6-Zimmer-Maisonettenwohnung (Hochparterre- und Gartenebene) mit **442,439/1.000 Miteigentumsanteil** verfügt über ca. 180 m² Wohnfläche zzgl. Nutzflächen.

Die repräsentative Hauptwohnebene im Hochparterre öffnet sich über den Dielenbereich zu dem weitläufigen Wohn-/Essbereich über eine Flügeltüre. Ein stilvoller, offener Kamin wird Ihre Winterabende verschönern. Der großzügige, nach Süden ausgerichtete überdachte Balkon wird Ihnen gefallen. Ein angrenzender Raum verfügt ebenfalls über einen überdachten Balkon und bietet sich als Büro, Bibliothek oder zum Musizieren an.

Des Weiteren finden Sie auf dieser Ebene den „Masterbedroom“ mit einem weiteren, überdachten Balkon und angrenzendem, neu gestaltetem Tageslichtbad.

Die eingebaute Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten. Sie kann gerne separat erworben werden.

Der Dielenbereich beinhaltet praktische, fast unsichtbare, Einbauschränke und ein Gäste-WC.

Lichtdurchflutet zeigen sich alle Räume in einem sehr repräsentativen Ambiente.

Die, durch eine innenliegende Treppe zu erreichende, Gartenebene verfügt über 3 weitere Zimmer, ein modernes, neu gestaltetes Duschbad und alleinig zu dieser Einheit gehörende Nutzräume (Keller, Waschküche).

Ein separater Zugang zur Gartenwohnebene wird durch die dazugehörige Garage gewährleistet.

Diese Wohnung besitzt ein Sondernutzungsrecht am gesamten, ca. 415 m² großen Garten. Dieser wurde von einem Gartenarchitekten angelegt. Ein traumhafter alter Baumbestand rahmt den Garten ein.

Wohnung 2:

4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit **309,099/1.000 Miteigentumsanteil** verfügt über ca. 130 m² Wohnfläche. Die Bereiche Wohnen und Essen sind offen



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

gestaltet. Sie erhalten 3 weitere Zimmer, zwei moderne Tageslichtbäder, eine weitläufige Diele, einen praktischen Abstellraum sowie eine Garderobennische.

Die modern eingebaute Küche wurde mit einer schwarzen Granitarbeitsplatte und Siemens Geräten ausgestattet und ist im Kaufpreis enthalten.

Im Untergeschoss befindet sich die üblichen Nutzräume.

Diese Wohnung ist derzeit vermietet, kann aber auch mieterfrei übergeben werden.

Eine geräumige Garage und der davorliegende PKW-Stellplatz sind dieser Wohneinheit zugeteilt.

Ausstattungsdetails im Überblick:

- Raumhöhen bis zu 2,70 Meter
- Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in den Bädern (mit Ausnahme der Gartenwohnebene)
- Hochwertige Bodenbeläge in Echtholzparkett und Natursteinfliesen
- Alle Fenster sind bodentief, doppelt verglast, die Fensterrahmen aus edlem Meranti-Holz, weiß lackiert
- Elektrische Rollläden
- Überdachte, großzügige Balkone
- Geräumige Garagen mit jeweils davorliegenden PKW-Stellplätzen

Gesamtkaufpreis

Wohnung 1 + 2:

€ 1.650.000,- zzgl. 3,57 % Käufercourtage inkl. 19 % MwSt.

Courtage:

Die vom Käufer an uns zu zahlende Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 % - einschließlich Mehrwertsteuer – ist nur bei Kaufvertragsabschluss verdient, zahlbar und fällig.

Haftungsausschluss:

Die Firma Marlene Dunekamp Immobilien hat die Angaben des vorstehenden Angebotes sorgfältig zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.



Marlene Dunekamp
IMMOBILIEN

Fotogalerie

Wohnung 1: Hochparterre-/Gartenmaisonette:



Wohnungsansicht vom Garten



Wohnbereich mit offenem Kamin



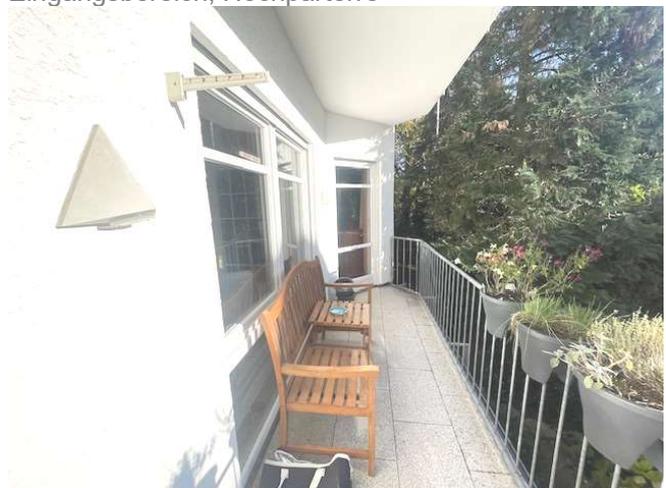
Wohnküche (Einbauten nicht im Kaufpreis enthalten)



Eingangsbereich, Hochparterre



Essbereich



überdachter Balkon, seitlich



Marlene Dunekamp
IMMOBILIEN



modernes Bad mit Wanne und Dusche



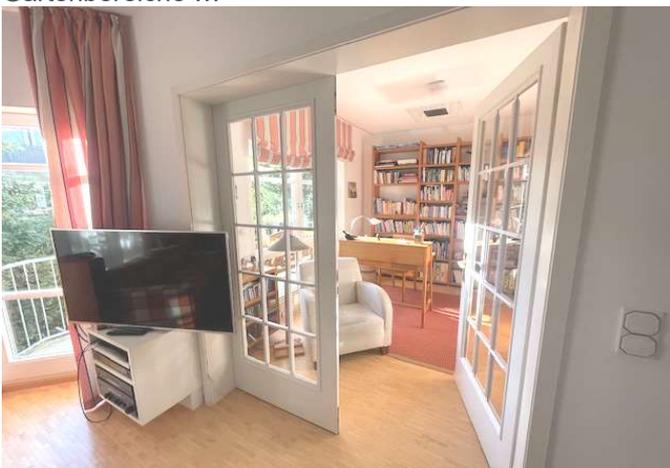
großes Schlafzimmer



Gartenbereiche ...



...



Bibliothek



Balkon zum Garten



Marlene Dunekamp
IMMOBILIEN



Weitläufiger Garten



Hausansicht von der Straße

Wohnung 2, 1. Obergeschoss:



Diele



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Hausansicht vom Garten



Wohnzimmer



Marlene Dunekamp
IMMOBILIEN



Essbereich



überdachter Westbalkon



überdachter Südbalkon



Bad mit Wanne



Bad mit Dusche



Zimmer mit Trennwand zum Wohnzimmer



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN



Schlafzimmer mit Balkonzugang



Eingebaute Küche ...



...



Garderobenbereich



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

Widerrufsbelehrung des Anbieters:

Im Falle eines zustande kommenden Maklervertrages haben Sie als Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen, ohne Angabe von Gründen, den Maklervertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma Marlene Dunekamp Immobilien, Camp-King-Allee 8 in 61440 Oberursel, Tel-Nr.: 06171 635973, office@md-immobilienmakler.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief 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.

Widerruf:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der zuvor genannten Dienstleistungen

- Bestellt am/erhalten am
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts:

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.



Marlene Dunekamp

IMMOBILIEN

Hiermit bestätige(n) ich/wir, über mein/unser Widerrufsrecht aufgeklärt worden zu sein:

Ort/Datum _____

Unterschrift des AG/Verbrauchers

Widerrufsrecht - Verzicht:

Der AG hat die Widerrufserklärung erhalten und gelesen und verzichtet hiermit unwiderruflich auf das 14-tägige Widerrufsrecht dieses Vertrages. Der AG verlangt von der Firma Marlene Dunekamp Immobilien, sofort mit den Verkaufsaktivitäten zu beginnen.

Ort/Datum _____

Unterschrift des AG/Verbrauchers