



Objektnummer FALC-KaLi-74540

## Bezugsfertige 4-Zimmer Wohnung mit Aufzug und guter Anbindung

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**436.000,00 €**

**3,57% inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>94,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2025</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.02.2036</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>109 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.02.2026</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Wohnung befindet sich in einer gemischt genutzten Lage mit Gewerbebetrieben sowie Wohnbebauung von Oberursel Oberstedten. Die Umgebung ist zweckmäßig und verkehrsgünstig angebunden.*

### **Mobilität und Anbindung**

*Für Pendler nach Frankfurt ist die Wohnung bestens gelegen. Die Auffahrt auf die Autobahn A661 ist in nur 2 Minuten erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt ca. 30 km entfernt. Die nächsten Bushaltestellen liegen ca. 200 m entfernt. Die nächste U-Bahn Haltestelle (Lahn-Straße U3) liegt 5 Auto-Minuten entfernt.*

### **Alltag und Versorgung**

*Kulinarisch ist die Umgebung mit mehreren (fast food-) Restaurants in der direkten Nachbarschaft gut aufgestellt. Zudem liegt der REWE Markt in fußläufiger Entfernung. Weitere Lebensmittel Discounter sind 5 Autominuten entfernt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

**Die 98 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde in 2011 modern und hochwertig renoviert und kann ohne viel Aufwand zeitnah bezogen werden.**

**Bequem mit dem Aufzug oder sportlich zu Fuß erreichen Sie die 4 Zimmer Wohnung im 3. Obergeschoss. Schon beim Eintreten wirkt alles angenehm hell und offen: Die Diele führt in die halboffene Küche, die mit hochwertigen Geräten von Neff und einer weißen Keramikspüle von Villeroy & Boch ausgestattet ist. Das hell geflieste Gäste-WC, den kleinen Abstellraum sowie den großzügigen Wohn-Essbereich erreichen Sie ebenfalls von der großen Diele.**

**Wünschen Sie sich ein gemütliches Eck-Sofa und einen großen Esstisch? Im großzügigen Wohn-Essbereich gibt es gute Stellmöglichkeiten für Beides. Die große Fensterfront lässt den Raum hell wirken und bietet Zugang zum Balkon, der perfekt nach Süd-Westen ausgerichtet ist. Wer sich etwas mehr Schatten wünscht, wird sich an der Markise erfreuen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie über den kleinen Flur zu den drei Schlafräumen sowie dem Badezimmer, welches mit seinen freundlichen Farben und dem Komfort von Badewanne und Dusche überzeugt.**

**Ein Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und schafft wertvollen Stauraum. Ein Außenstellplatz rundet das Angebot ab.**

**Die Wohnung wurde im Jahr 2011 komplett renoviert, inklusive neuer Fenster. Zusätzlich wurden 2024/2025 Aufzug, Dach und Heizung modernisiert. Sie profitieren also von den bereits umgesetzten Modernisierungen.**

**Das Hausgeld beläuft sich auf 550 Euro / Monat inkl. Heizung. Darin enthalten ist die Zuführung zur Rücklage i.H.v. 213 Euro.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



## **Ausstattung**

- Wohnkomplex aus dem BJ 1974 (Dach, Heizung & Aufzug erneuert 2023/ 2024 / 2025)
- 4 Zimmer Wohnung im 3. OG (2011 renoviert)
- Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>
- Personenaufzug
- Kellerverschlag
- Waschraum mit Trockner, Waschmaschine muss in der Wohnung aufgestellt werden
- Stellplatz (1x Außenstellplatz)
  
- großzügiges Wohn-Esszimmer mit großer Fensterfront
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung und Markise
- 3 Schlafzimmer mit Ausrichtung nach Süden und Westen
- halboffene Küche mit hochwertiger, heller Einbauküche in L-Form mit Premium Geräten, Fußbodenheizung
- Diele mit Zugang zum Gäste-WC, Abstellraum, Küche & Wohn-Esszimmer
- Flur mit Zugang zum Badezimmer und den Schlafräumen
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche, Fußbodenheizung, innenliegend
- Gäste WC, innenliegend
- Abstellraum

### **Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2011:**

- Holzparkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung in Küche / Badezimmer
- teilweise abgehängte Decke mit Einbauspots
- neue Einbauküche
- Fenster doppelt- / dreifach verglast mit Rollläden, teilweise elektrisch
- hochwertige Fliegengitter
- weiße Holztüren
- neues Badezimmer / Gäste-WC

**Das Hausgeld beläuft sich auf 550 Euro / Monat inkl. Heizung. Darin enthalten ist die Zuführung zur Rücklage i.H.v. 213 Euro.**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.**

**Gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie persönlich.**

**Ihr Ansprechpartner: Katharina Liebetrau**

**E-Mail: [katharina.liebetrau@falcimmo.de](mailto:katharina.liebetrau@falcimmo.de)**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Jegliche Haftungsansprüche schließen wir damit aus.**

**Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)