

# Moderne Wohnung in anspruchsvoller Wohnanlage



## Im Setzling 7

61440 Oberursel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 487.000,00 EUR  
Scout-ID: 138783891  
Objekt-Nr.: 11.1.3

Wohnungstyp: Etagenwohnung  
Nutzfläche ca.: 6,00 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Etagenanzahl: 4  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Balkon/Terrasse: Ja  
Personenaufzug: Ja  
Baujahr: 1998  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Erdgas schwer  
Endenergieverbrauch: 112,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D  
Baujahr laut Energieausweis: 1998  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2



Ihr Ansprechpartner:

TSI GmbH

Herr Pierre Pöhls

E-Mail: [poehls@tsi-immobilien.com](mailto:poehls@tsi-immobilien.com)

Tel: +49 6102 8098904

Mobil: +49 163 6166327

Web: <http://www.tsi-immobilien.com>

Hausgeld: 346,00 EUR  
Vermietet: Ja  
Mieteinnahmen pro Monat: 1.060,00 EUR  
Provision für Käufer: 14.488 € inklusive 19% MwSt.

2,5% zuzüglich 19% MwSt. berechnet vom tatsächlich protokollierten Kaufpreis.

Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Moderne Wohnung in anspruchsvoller Wohnanlage



## Im Setzling 7

61440 Oberursel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 487.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Gepflegte Wohnung in modernem Gebäude mit großen Fensterflächen. Architektonisch interessante und anspruchsvolle Wohnanlage mit parkähnlicher Außenanlage. Gepflegtes Eigentümer-Mieterniveau in der Anlage insgesamt.

### Ausstattung:

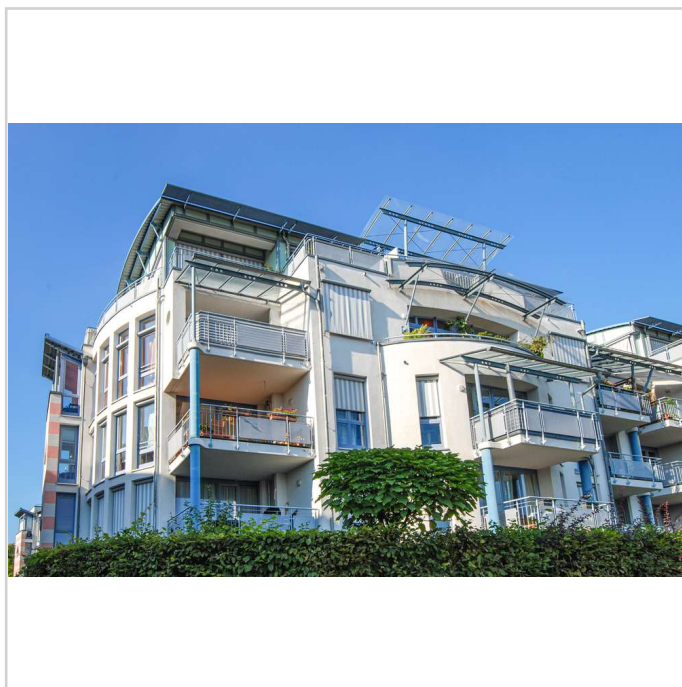
- Große Süd-Loggia - weiterer, kleiner Balkon
- Laminatbodenbelag in Flur und Wohnräumen
- offene Küche mit großem, vorgelagertem Essplatz
- Bad mit Wanne/Dusche und Stellplatz für Waschmaschine
- sep. WC
- versetzte Ebene zum Wohnzimmer
- Abstellnische in der Wohnung
- geräumiger Kellerabstellraum
- zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein weiterer PKW-Aussenstellplatz
- bequem zu befahrende Tiefgarage mit Tageslichtkuppeln und ebenerdigen Stellplätzen
- Durchgang zur Tiefgarage direkt durch das Haus
- gemeinschaftl. Fahrradabstellraum sowie Wäschetrockenraum im UG
- Lift im Haus

### Lage:

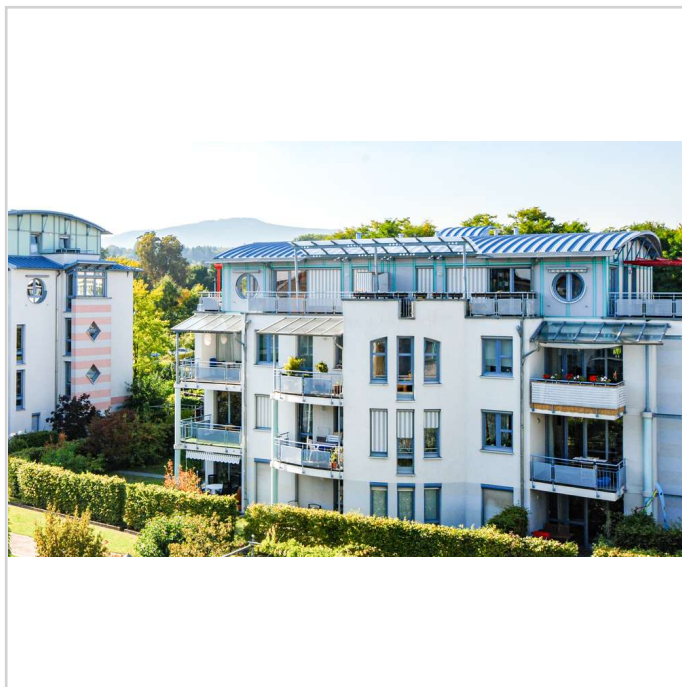
- ruhige Lage ca. 10 Gehminuten vom Zentrum entfernt
- 5-10 Gehminuten zu U- und S-Bahn
- alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- 5-10 Autominuten zu BAB-Anschlüssen

### Sonstiges:

Erstanfragen bitte per e-mail über das Kontaktformular des ImmobilienScouts.  
Die Objektangebotsdaten basieren auf erteilten Informationen von Eigentümern und/oder Dritten.  
Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.



Hausansicht



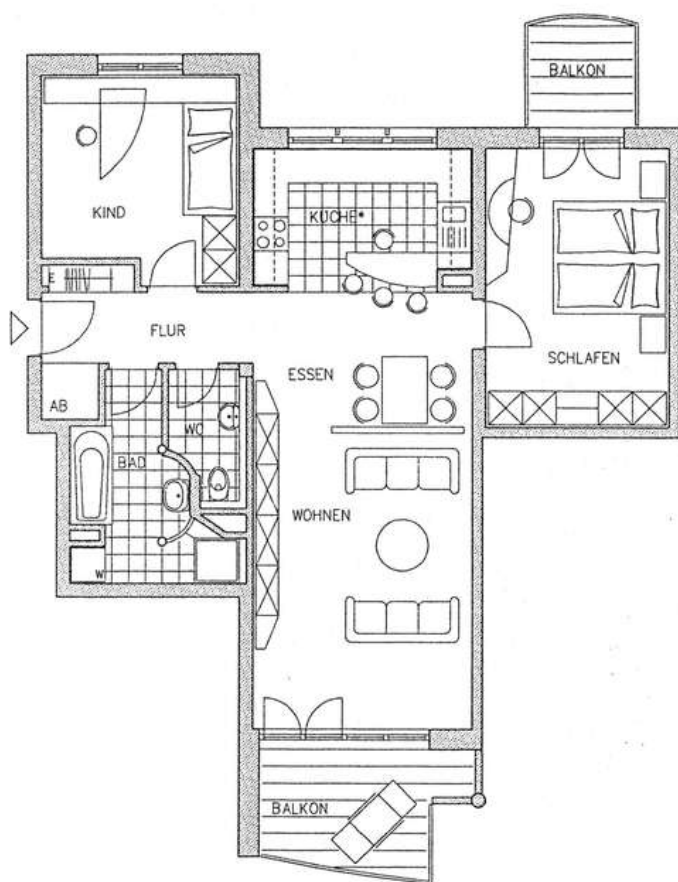
Hausansicht

# Moderne Wohnung in anspruchsvoller Wohnanlage



**Im Setzling 7**  
61440 Oberursel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 487.000,00 EUR



## Wohnpark Leonardo

Wohnung 11.1.3 \* 11.2.3

Haus 11 \* Wohnung 11.1.3 \* 11.2.3  
1.OG ; 2.OG  
3 1/2 Zimmer-Wohnung

Abstell	1,02 m <sup>2</sup>
Bod	7,27 m <sup>2</sup>
WC	2,55 m <sup>2</sup>
Eltern	16,22 m <sup>2</sup>
Flur	5,33 m <sup>2</sup>
Kind	12,33 m <sup>2</sup>
Küche	9,63 m <sup>2</sup>
Essen	9,48 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,59 m <sup>2</sup>
Summe	84,42 m <sup>2</sup>
1,8 % Putzabzug	1,52 m <sup>2</sup>
Summe	82,90 m <sup>2</sup>
Balkon 7,45 x 0,50	3,72 m <sup>2</sup>
Balkon 3,91 x 0,50	1,96 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Wohnfläche	88,58 m <sup>2</sup>

Küche\* Einrichtungsvorschlag



Grundriss

## Moderne Wohnung in anspruchsvoller Wohnanlage



### Im Setzling 7

61440 Oberursel

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 88,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 487.000,00 EUR

