

# Immobilien Angebot



**Energieeffiziente Doppelhaushälfte von der Kreppenhofer Bau GmbH, auf schönem Grundstück von 546 m<sup>2</sup> in einer bevorzugten Wohngegend Massgrund in Oberursel am Taunus**

**Objektlage:**

Willkommen in Oberursel.

In Oberursel am Taunus in einer bevorzugten Wohngegend, im Massgrund, befindet sich ein Sonnengrundstück am Südhang von ca. 546 m<sup>2</sup> Fläche.

Der Maasgrund ist eine Grünzone in Oberursel und gilt als wichtige Kaltluftschneise zwischen Taunus und Rhein-Main-Gebiet. Die Grünzone erstreckt sich vom Bahnhofsgelände ab Weingärtenumgehung über den Rushmoor-Park an der Christuskirche und die angrenzenden Wiesenbereiche bis zum oberen Maasgrund mit großem Weiher und hinauf zum Stadtwald.

Oberursel (Taunus) ist mit rund 46.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis, sowie die Dreizehngrößte in Hessen und grenzt direkt an Frankfurt am Main. Oberursel ist wie die Nachbarstädte Königstein Taunus, Kronberg im Taunus und Bad Homburg v. d. H. für seine bevorzugten und verhältnismäßig teuren Wohnlagen bekannt. Zudem wies die Stadt Oberursel im Jahr 2013 einen weit überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 143 Prozent des Bundesdurchschnitts auf.

In Oberursel finden Sie alle Schulen für Ihre Kinder. In der Nähe ist die Frankfurt International School. Weiterhin gibt es in Oberursel sämtliche Einkaufsmöglichkeiten.

In 15 Minuten sind Sie zu Fuß an der Haltestelle Glöcknerwiese. Von dort können Sie mit der Bahn bis zum Ostbahnhof in Frankfurt fahren. Mit dem PKW sind Sie nach 2 km auf der Autobahnauffahrt zur A661.

## Taunus Immobilien Service

Ernst Baum, Fachwirt Facility Management



Zur Thalmühle 7 · 61273 Wehrheim · Tel.: 06081/59903 · Mobil: 0160/6054640

E-Mail: [Taunusimmoservice@t-online.de](mailto:Taunusimmoservice@t-online.de) · [www.Taunusimmobilienservice.de](http://www.Taunusimmobilienservice.de)

# Immobilien Angebot

## Objektbeschreibung:

Die Grundflächenzahl beträgt 0,25 entspricht 137 m<sup>2</sup>, die Geschossflächenzahl 0,5 entspricht 273 m<sup>2</sup>. Das Baufenster hat die Größe 8 m x 13 m. Auf dem Baugrundstück kann ein entsprechendes Doppelhaus bis ca. 270 m<sup>2</sup> mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss oder Loft erstellt werden. Die Bebauung erfolgt nach Bebauungsplan. Eine Dachneigung von 42° darf nicht überschritten werden. Es sind nur liegende Dachfenster zulässig, die Einzelgröße der Dachflächenfenster darf 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf an der Straßenseite des Gebäudes, gemessen in der Mitte der Außenwand zur Talseite hin nicht mehr als 0,50 m, zur Hangseite hin nicht mehr als 2,50 m über Hinterkante Gehweg liegen.

Träumen Sie nun vom eleganten Wohnen in einer Doppelhaushälfte mit viel Platz für Ihre Familie. Erfüllen Sie sich diesen Wohntraum mit Ihrem individuell geplanten Massivhaus der Kreppenhofer Bau GmbH. Treten Sie ein und lassen Sie sich vom Charme dieser Räumlichkeiten verzaubern. Das Erdgeschoss lädt Sie mit seinem offen gestalteten Raumkonzept mit den Bereichen Wohnen, Essen, Kochen und Arbeiten zum Wohlfühlen mit der Familie, Freunden und Gästen ein. Von dort gelangen Sie gleich über mehrere Zugänge direkt zur Terrasse und in den Garten. Im Ober- und Dachgeschoss bieten 3 Schlaf- und Kinderzimmer jede Menge individuelle Freiräume. In den geräumigen Bädern starten Sie und Ihre Kinder gerne den Tag. Schulen und Kindergärten sowie alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort. Aufgrund der Neigung vom Grundstück kann im Untergeschoss noch ein Teil als Wohnung ausgebaut werden.

## Ausstattung:

- KfW 55 Haus
- Planung und Bauleitung durch Massivhaus Kreppenhofer Hebel Haus
- Baugrunduntersuchung
- Hochwärmemedämmendes Mauerwerk in massiver Stein auf Stein Bauweise mit dem monolithischen Stein Ytong
- Dach handwerklich vom Zimmermann hergestellt
- 3-Scheiben-Verglasung
- Rollläden im Erd- und Dachgeschoss
- Hochdämmendes Fensterprofil
- Tonziegel von BRAAS in verschiedenen Farben
- Energiespartechnik und Frischluftautomatik inklusive
- Hochwertige Sanitärausstattung inklusive
- Umfangreiche Elektroausstattung
- Mit einer effektiven Wärmepumpe von NIBE
- Mit effektivem Smart Home System
- Photovoltaik mit Stromspeicherung
- Jalousien elektrisch mit Sonnen- und Windsteuerung
- Qualitätsüberwachung durch DEKRA oder VQC Begleitung

Erwerbs- und grundstücksbezogene Nebenkosten (wie Hausanschlüsse) sind im Angebot nicht enthalten

## Sonstiges:

Die Kreppenhofer Bau GmbH Hebel Haus ist besonders erfahren in der Planung und Erstellung von Energiesparhäusern mit dezentralen und zentralen Wohnraumlüftungen sowie verschiedenen Heiztechniken. Von der Kreppenhofer Bau GmbH Hebel Haus wird das Effizienzhaus Plus als Energiespeicher bereits realisiert.

Wer sich für ein Haus der Kreppenhofer Bau GmbH entscheidet, hält alle Trümpfe in der Hand. Denn schon seit Jahren ist Hausbau mit der Kreppenhofer Bau GmbH ein Begriff für höchste Qualität und setzt so nachhaltige Maßstäbe im Hausbau-Markt für Fertighäuser und Massivhäuser. Dies beweisen zahlreiche begeisterte Kunden, da wir mit unseren Qualitätsansprüchen über all die Jahre einen Wertemaßstab im Fertighausbau in Massivbauweise legen.

Wer baut – vertraut Kreppenhofer

## Taunus Immobilien Service

Ernst Baum, Fachwirt Facility Management



Zur Thalmühle 7 · 61273 Wehrheim · Tel.: 06081/59903 · Mobil: 0160/6054640

E-Mail: [Taunusimmoservice@t-online.de](mailto:Taunusimmoservice@t-online.de) · [www.Taunusimmobilienservice.de](http://www.Taunusimmobilienservice.de)

# Immobilien Angebot

**Vertrauen ist der Grundstein jeder guten Beziehung. Wir als Familienunternehmen schätzen Ihr Vertrauen, welches Sie uns entgegenbringen. Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Aber nicht nur wir, sondern auch unsere Handwerker, alles Betriebe aus der Region, geben Ihr Bestes, damit Ihr Traum von den eigenen vier Wänden in Erfüllung geht. Viele Familien haben uns bereits Ihr Vertrauen geschenkt und uns ausgewählt, Ihnen bei der Errichtung Ihres Traumhauses behilflich zu sein.**

**Bei der Kreppenhofer Bau GmbH werden Häuser aus ökologischen, natürlichen Baustoffen nachhaltig, langlebig, energieeffizient gebaut.**

**Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.**

**Taunus Immobilien Service  
Kreppenhofer Bau GmbH  
Ernst Baum  
Regionalbüro Otto-Hahn-Straße 20, 61273 Friedrichsdorf - Köpper  
Zur Thalmühle 7, 61273 Wehrheim  
Tel.: 06081/59903, Mobil: 0160/6054640  
[www.Taunusimmobilienservice.de](http://www.Taunusimmobilienservice.de)  
[www.Kreppenhofer.de](http://www.Kreppenhofer.de)**

**Fläche:** Grundstück ca. 546 m<sup>2</sup> Kaufpreis 1.200.000,- €  
Doppelhaushälfte nach Kundenwunsch  
ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kaufpreis ca. 472.000,- €  
ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kaufpreis ca. 796.500,- €

**Kaufpreis:** **Doppelhaushälfte nach Kundenwunsch und Baugrundstück ca. 1.672.000,- €**

**Courtage:** nach Vereinbarung auf den Kaufpreis vom  
Grundstück von 1.200.000,- €

#### Auskunft:

# Taunus Immobilien Service



Ernst Baum, Fachwirt Facility Management

Zur Thalmühle 7 · 61273 Wehrheim · Tel.: 06081/59903 · Mobil: 0160/6054640

E-Mail: [Taunusimmobilien@t-online.de](mailto:Taunusimmobilien@t-online.de) · [www.Taunusimmobilien.de](http://www.Taunusimmobilien.de)