

## 61440 Oberursel

# Voll vermietetes Büro- und Mehrfamilienhaus in Top-Gewerbelage Oberursel



Kaufpreis  
**4.000.000 €**

Wohnfläche  
**330 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**32**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Jing Li  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	330 m <sup>2</sup>
Zimmer	32
Gesamtfläche	1.290 m <sup>2</sup>
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	5
Schlafzimmer	7
Stellplätze	14
Grundstücksfläche	820 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	1290.0
Wohneinheiten	4
Gewerbeeinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	4.000.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	5,95% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	200.000 €

### Zustand

Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1996
Baujahr (Heizung)	2014
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2027-01-23
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	203.10

### Objekt-Titel

Voll vermietetes Büro- und Mehrfamilienhaus in Top-Gewerbelage Oberursel

### Lage-Beschreibung

Die Stadt Oberursel liegt im Spannungsbogen der dynamischen Metropolregion Frankfurt und dem Naturpark Hochtaunus. Auch aufgrund seiner geografischen Lage ist Oberursel sowohl als Beschäftigungs- als auch Wohnort beliebt.

Oberursel liegt direkt an der A661 mit Verbindung zur A5. Den internationalen Flughafen Frankfurt erreichen Sie mit dem Pkw nach ca. 27 Kilometern Fahrt. Die RMV-Linien U3 und S5 schaffen eine schnelle Verbindung nach Frankfurt und in die umliegenden Gemeinden. Park & Ride Möglichkeiten finden Sie direkt an allen S-Bahn-Bahnhöfen.

.....  
Online-ID:  
BRLPUZXV  
.....

Objekt-Nr.:  
12500  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Für den „täglichen Bedarf“ finden Sie im Innenstadtbereich und in den Stadtteilen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über regionale Produkte bis hin zur Feinkost.

Das schulische Angebot beinhaltet vielfältige Schultypen und Kinderbetreuungsangebote.

Für Ihre Freizeitgestaltung können Sie aus den lebendigen und abwechslungsreichen Veranstaltungs- und Vereinsprogrammen wählen. Es lohnt sich, in Oberursel zu leben und diese Stadt als Heimat lieben zu lernen.

## Objektbeschreibung

---

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein attraktives, vollvermietetes Immobilienensemble, bestehend aus einem modernen Bürogebäude sowie einem separaten Mehrfamilienhaus in gefragter Gewerbelage von Oberursel.

Das Bürogebäude wurde im Jahr 1996 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Es erstreckt sich über insgesamt fünf Etagen und ist mit einem Aufzug ausgestattet. Die Büroflächen in den Etagen 1 bis 4 sind vollständig vermietet und gewährleisten eine stabile und nachhaltige Einnahmesituation. Im 5. Obergeschoss befindet sich eine großzügige Penthousewohnung, die ebenfalls vermietet ist und das Nutzungskonzept des Objekts sinnvoll ergänzt.

Zum Objekt gehören insgesamt 7 Tiefgaragenstellplätze sowie 4 Außenstellplätze, die den Nutzern zur Verfügung stehen.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt fünf Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich eine 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss befindet sich eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ebenfalls ca. 76 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss umfasst eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 127 m<sup>2</sup> sowie eine weitere 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen verfügen über funktionale Grundrisse und sind vollständig vermietet.

Die monatlichen Nettokaltmieteinnahmen belaufen sich für das Bürogebäude auf ca. 12.000 € sowie für das Mehrfamilienhaus auf ca. 4.300 €.

Die Kombination aus gewerblicher Nutzung und Wohnanteil bietet eine ausgewogene und stabile Ertragsstruktur. Durch die Vollvermietung und die gefragte Lage stellt die Liegenschaft eine attraktive Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial dar.

## sonstige Angaben

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

# Impressionen





