



HENCHENSTRASSE 6A, OBERURSEL/TAUNUS



OBERURSEL/TAUNUS

Nur wenige Kilometer von der Mainmetropole Frankfurt entfernt, liegt Oberursel landschaftlich reizvoll am Südhang des Taunus. Oberursel zählt derzeit rund 45.000 Einwohnerinnen und Einwohner und ist somit die zweitgrößte Stadt des Hochtaunuskreises.

In privilegierter Lage ist Oberursel attraktiver Wohnort mit hohem Freizeitwert und moderner Wirtschaftsstandort zugleich. Viele namhafte Unternehmen haben hier ihren Sitz. Die Stadt zeichnet sich durch ein weltoffenes und wirtschaftsfreundliches Klima aus. Im „Spannungsbogen“ zwischen der dynamischen Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und dem Naturpark Hochtaunus, versteht sich Oberursel als das „Tor zum Taunus“.

Die Innenstadt bietet mit ihren individuellen Geschäften und Boutiquen charmante Einkaufsmöglichkeiten. Cafés mit Außengastronomie laden zum Verweilen ein, günstig gelegene Parkhäuser machen Oberursel zur Stadt der kurzen Wege.

Oberursel ist mit 17 Schulen der bedeutendste Schulstandort des Hochtaunuskreises. Mit der Frankfurt International School verfügt Oberursel über eine der ältesten und etabliertesten internationalen Schulen in Deutschland. Auch das Betreuungsangebot im Vorschulalter an Krabbelstuben, Horten, Kindergärten und Tagesstätten ist breit. Nicht zuletzt laden Sie über 300 Vereine zum Mitmachen und Kennenlernen ein. Verkehrstechnisch optimal gelegen, erreicht man Oberursel mit der S-Bahn, der U-Bahn oder mit dem Auto über die direkt angebundene Autobahn A 661.

DIE LAGE IN OBERURSEL

Das exklusive Neubauvorhaben mit 4 Wohneinheiten entsteht in der Henchenstraße 6a. Die Henchenstraße liegt perfekt, zentral in der Innenstadt und trotzdem ruhig in einer wenig befahrenen Nebenstraße. Die Vorstadt mit Ihrer wunderschönen und charmanten Fußgängerzone befindet sich so zu sagen direkt um die Ecke. In wenigen Gehminuten hat man das gesamte innerstädtische Angebot erreicht.

Perfekte Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die zentrale Lage und die Nähe zum Bahnhof sichergestellt. Die Frankfurter Innenstadt ist mit der Bahn oder mit dem Auto in ca. 20-25 Minuten zu erreichen. Die Fahrzeit zum Flughafen beträgt mit dem Auto ebenfalls rund 25 Minuten. Die exponierte Lage des Grundstücks bedeutet trotz aller Zentralität jedoch auch Ruhe und Zurückgezogenheit. Vereinbaren Sie einen Termin mit uns, gerne zeigen wir Ihnen Standort und Lage.





DIE AUSSTATTUNG

Bei der Planung und Entwicklung dieses architektonisch anspruchsvollen Gebäudes haben wir uns große Ziele gesetzt. Wichtig waren uns Helligkeit und Großzügigkeit mit dem Anspruch logische und durchdachte Wohnungsgrundrisse zu erreichen. Viel Licht und Transparenz gewährleistet durch großzügige Verglasungen in überwiegend bodentiefen Holzfenstern mit Dreifachverglasung. Die Raumhöhen von über 2,60 m in allen Geschossen sorgen darüber hinaus für ein angenehmes Gefühl von Räumlichkeit. Hochwertige und natürliche Materialien wie Echtholzparkett oder ausgesuchtes Feinsteinzeug sowie die Umsetzung zeitgemäßer Details entsprechen unserer Vorstellung von hoher Qualität in Verbindung mit stilvoller Ästhetik. Großzügige Terrassen und Balkone mit Holzbelag setzen den Innen gewonnenen Eindruck fort. Die Kombination aus moderner und geradliniger Erscheinung des Gebäudes, wohnlicher Raumatmosphäre im Inneren und die Einbeziehung hoher technischer Standards, war für uns die Vorgabe. Bestandteile dieses Konzepts sind zum Beispiel eine effiziente Gasbrennwertheizanlage mit Solarthermie, die Möglichkeit in jeder Wohnung einen Kamin anschließen zu können sowie ein Personenaufzug, der den barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen ermöglicht. Somit ist auch an Später gedacht – bitte überzeugen Sie sich selbst.





TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Personenaufzug mit barrierefreiem Zugang in alle Geschöße
- Fenster mit elektrisch betriebenen Raffstores
- Garagenanlage für acht PKW
- Zentrale Gasbrennwertheizanlage mit Solarthermie
- Wasserzapfstellen auf den Terrassen oder Balkonen
- Kaminanschlussmöglichkeit in allen Wohnungen
- Vorgerichtet für TV-Kabelanschluss

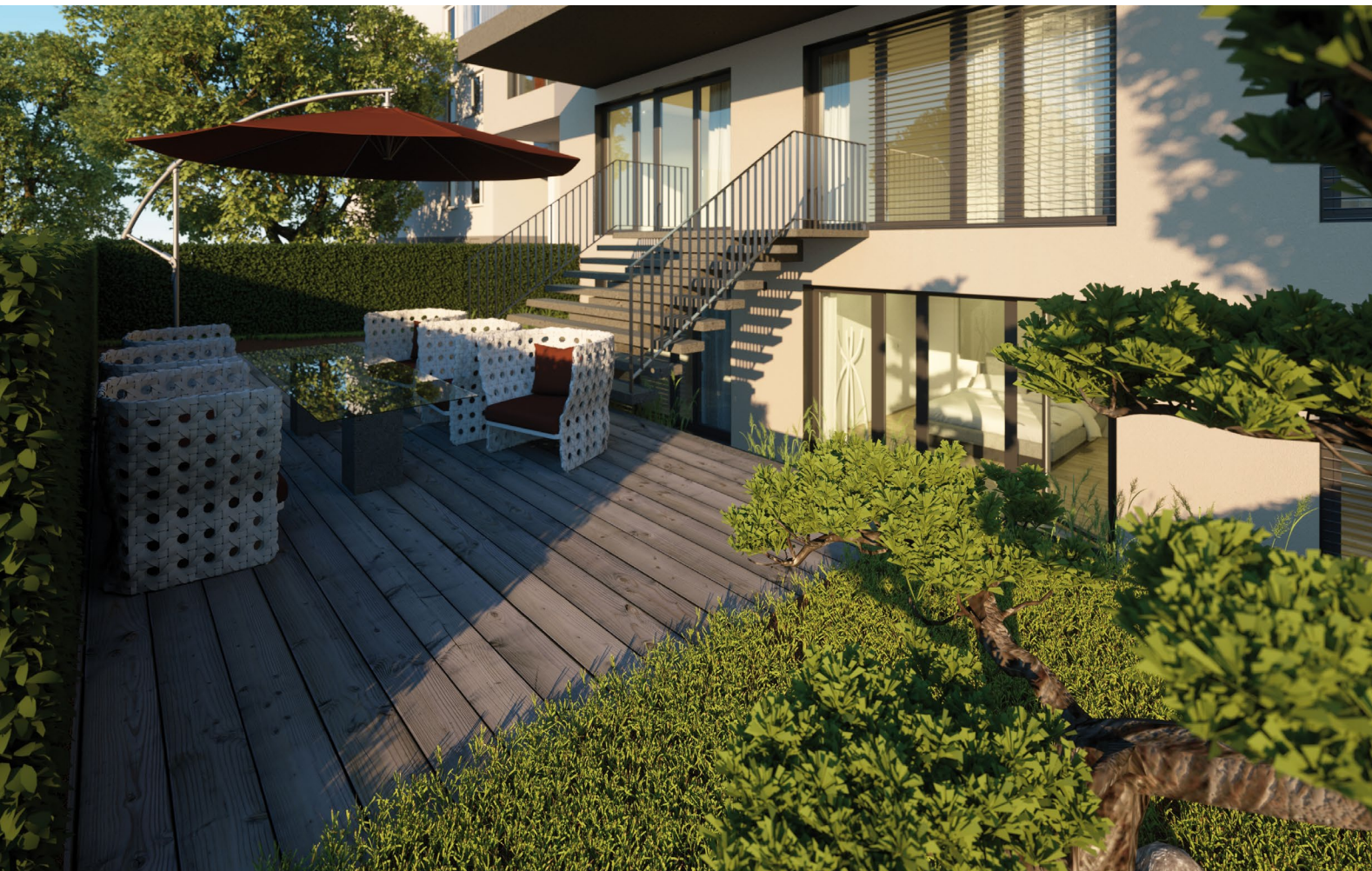
AUSSTATTUNGSDetails

- Elegante Bäder mit hochwertigem Feinsteinzeugbelag
- Sanitärobjekte und Armaturen von Markenherstellern
- Rainshower-Duschen in den Hauptbädern
- Handtuchwärmer in den Hauptbädern
- Großformatige Spiegel
- Hochwertige Parkettböden
- Malervlies in allen Wohnungen
- Raumhöhen in allen Geschossen ca. 2,60 m
- Holzfenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung
- Alle Räume mit Fußbodenheizung
- Türdrücker und Fenstergriffe aus Edelstahl
- Hochwertige Holzbeläge auf Terrassen und Balkonen



SICHERHEITSKONZEPT

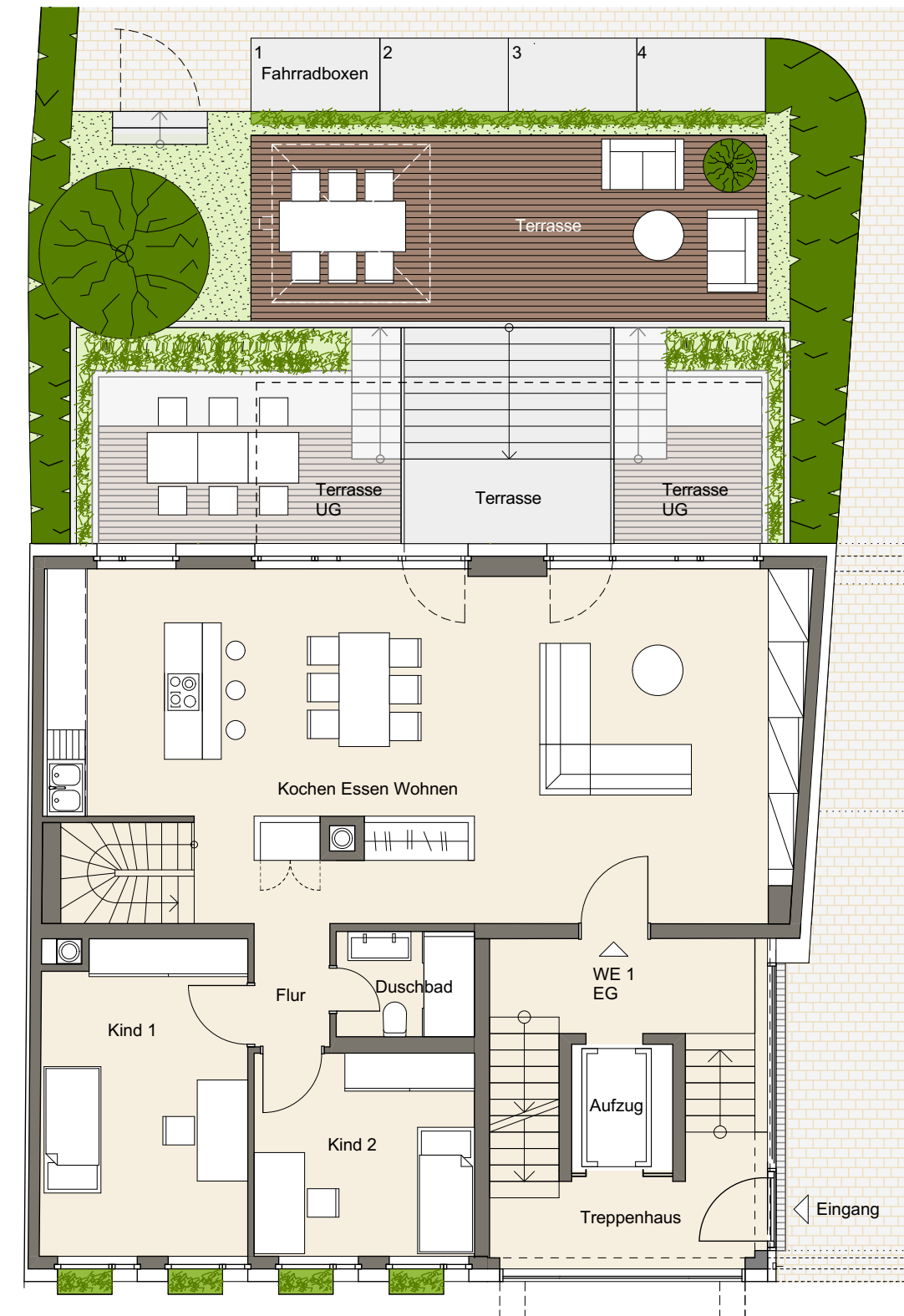
- Sprechanlage mit Video-Farbmonitor
- Garagentore mit Funkfernsteuerung
- Haus- und Wohnungseingangstüren mit 3-Punkt Verriegelung
- Wohnungseingangstüren in Sicherheitsklasse RC2
- Zentrale Schließanlage
- Abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss und Souterrain



WOHNUNG 1

Die über 185 m² große Wohnung erstreckt sich auf zwei Ebenen über das Hochparterre und das Gartengeschoß. Sie verfügt über einen großzügigen, patioartigen Süd/West Garten mit zwei großen Terrassen zur alleinigen Nutzung. Bei der Konzeption dieser Wohnung haben wir versucht, unterschiedliche Ansprüche an eine perfekte Stadtwohnung optimal miteinander zu verbinden. Hier können Sie mitten in der Stadt leben und trotzdem in den Genuss eines wunderschönen Gartens mit intimer Atmosphäre kommen. Viel Licht, großzügige und durchdachte Grundrisse sowie die Verwendung hochwertiger Materialien sorgen für den nötigen „Wohlfühlfaktor“.

Der Weg in diese Gartenwohnung führt entweder barrierefrei über den Aufzug oder durch das großzügige und helle Treppenhaus. In der Wohnung angekommen, erstreckt sich das über 60 m² große, in Richtung Süd-West-Garten ausgerichtete, Wohn/Esszimmer mit der offenen Küche über die gesamte, fast vollständig verglaste Wohnungsfront. Von hier aus





gelangt man über eine großzügige Freitreppe direkt zu der durch blickschützende Hecken eingefassten Gartenterrasse. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich zwei helle, sehr große Kinderzimmer und ein schönes Duschbad. Dieser bewusst diskret und etwas separiert angeordnete Schlafbereich, ist über einen eigenen kleinen Flur zu erreichen. Über eine interne Treppe gelangt man in die zweite Wohnebene. Hier befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer und ein weiteres helles Schlaf- oder Arbeitszimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein direkt angrenzendes, hochwertig ausgestattetes „Ensuite“-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und großzügigem Doppelwaschtisch. Alle Zimmer dieser Ebene öffnen sich über eine ebenfalls fast vollständig bodentief verglaste Fensterfront zu der vorgelagerten Holzterrasse und von dort aus weiter über architektonisch anspruchsvoll gestaltete Pflanzstufen mit Sitzbank und Treppen zum Garten. Ein weiterer separater Zugang vom allgemeinen Treppenhaus zum Wohnbereich dieser Ebene ermöglicht auch die Nutzung z.B. für ein Au-pair oder eine Pflegerin. Ein natürlich belichteter Hauswirtschaftsraum, ein direkt von der Wohnung aus zugänglicher Abstellraum und ein direkter Zugang zu den Garagen durch ein eigenes Gartentor runden schließlich den „Haus-im-Haus“ Charakter dieser außergewöhnlichen Stadtwohnung ab.

WOHNUNG 1

GARTENGESCHOSS

Bad	11,55 m²
Eltern	16,05 m²
Büro	16,25 m²
HWR / Abstellen	6,00 m²
Flur + TH	13,65 m²
Terrasse (50%)	11,45 m²
gesamt	74,95 m²

ERDGESCHOSS

Wohnen Essen Kochen	62,95 m²
Flur	2,35 m²
Duschbad	3,65 m²
Kind 1	16,45 m²
Kind 2	11,55 m²
Terrasse (50%)	2,75 m²
Terrasse (50%)	12,00 m²
gesamt	111,70 m²
Wohnfläche gesamt	186,65 m²



WOHNUNG 2 – VERKAUFT

WOHNUNG 3

Diese sehr helle und rund 146 m² große Wohnung besticht durch Ihren durchdachten Grundriss, wobei die Anordnung jeweils nur einer Wohnung pro Geschoss eine ideale Raumaufteilung ermöglicht. Sie erreichen die Wohnungen bequem und barrierefrei mit dem Aufzug oder über das großzügig verglaste Treppenhaus.

Als 5 Zimmerwohnung konzipiert und mit 4 Schlafzimmern ausgestattet, gibt es viel Platz, natürlich auch für Familien. Das Zentrum ist hier das zur Gartenseite hin fast vollständig verglaste, rund 50 qm große Wohn/Esszimmer mit offener Küche und direkt angeschlossenen Hauswirtschaftsraum. Durch eine große, zu öffnende Schiebetür hat man Zugang zum schönen Süd-West-Balkon mit herrlichem Blick in den Garten. Auch das große Elternschlafzimmer ist in Richtung Garten ausgerichtet, ebenfalls mit direktem Zugang zum mit Holz belegten Balkon. Das großzügige Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch ist als „Bad Ensuite“ direkt vom Schlafzimmer aus zu begehen. Gegenüber, von einem separaten Flur aus zu erreichen, befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer mit einer großzügigen Dusche, einer Toilette und einem großen Waschtisch. Dieser Schlafbereich ist räumlich klar abgetrennt und bewusst separiert vom übrigen Wohnbereich angeordnet. Auf der anderen Seite des Treppenhauses befindet sich ein 5. Zimmer, das zum Beispiel als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann und so den Komfort dieser Wohnung abrundet.



WOHNUNG 3
2. OBERGESCHOSS

Wohnen Essen Kochen	47,30 m²
HWR	3,30 m²
Flur Abst.	5,00 m²
Eltern	16,75 m²
Bad	7,95 m²
Kind 1	16,00 m²
Kind 2	17,10 m²
Büro	18,40 m²
Duschbad	4,15 m²
Balkon (50%)	10,00 m²
Wohnfläche gesamt	145,95 m²





WOHNUNG 4 – VERKAUFT

Wer träumt nicht davon, niemanden über sich wohnen zu haben und im Sommer diskret auf dem eigenen, uneinsehbaren Süd/West Balkon zu sitzen und die Abendsonne zu genießen. In der obersten Etage, völlig intim und mit wunderbarem Blick in den großen Garten kann dieser Traum Wirklichkeit werden. Der Weg in diese rund 145 m² große Wohnung im 3. Obergeschoss führt bequem über den Aufzug oder auf Wunsch durch das helle Treppenhaus.

Die bodentiefen Fenster der großflächig verglasten Süd/Westfassade mit großen Schiebetüren sorgen für optimale Belichtung und ermöglichen den ungestörten Zugang auf den 20 m² großen Balkon. Hier sorgt eine vollflächige Überdachung mit großem Glasausschnitt für bestmöglichen Wetterschutz bei gleichzeitig größtmöglicher Transparenz. Der großzügige und helle Wohn/Essbereich mit der angrenzenden offenen Küche verfügt über eine Wohnfläche von rund 60 m². Ein praktischer Hauwirtschaftsraum im Bereich der Küche erspart den Weg in den Keller.

Auch auf diesem Geschoss sind sowohl der Elternbereich als auch der Kinder- oder Gäste-/Bürobereich jeweils für sich und somit etwas separat angeordnet. Die beiden großen Zimmer sind optimal geschnitten und haben über einen separaten Flur direkten Zugang zu einem hochwertig ausgestatteten Duschbad.

Das Elternschlafzimmer mit rund 18 m² Grundfläche hat einen direkten Zugang zu dem eigenen „Ensuite Bad“, großzügig belichtet und natürlich belüftet. Ein direkt vom Schlafzimmer aus zu begehender Ankleidebereich rundet schließlich den Komfort dieser außergewöhnlichen Wohnung ab.



WOHNUNG 4
3. Obergeschoss

Wohnen Essen Kochen	59,70 m²
Kind 1	14,30 m²
Flur	2,30 m²
Duschbad	5,10 m²
Kind 2	17,20 m²
HWR	3,30 m²
Eltern	18,10 m²
Flur/Ankleide	4,80 m²
Bad	10,15 m²
Balkon (50%)	10,00 m²
Wohnfläche gesamt	144,95 m²



DIE AUSSENANLAGE

Bei der Konzeption dieses exklusiven Mehrfamilienhauses spielte der Gedanke eines vollständigen Gesamtkonzeptes die zentrale Rolle. Zu einer hervorragenden Lage gehört auch ein dementsprechend anspruchsvolles Gebäude mit durchdachtem Komfortangebot. So ist jeder Wohnung neben dem eigenen Kellerraum eine separate und natürlich abschließbare Fahrradbox im Hof zugeordnet. Damit sind Fahrräder und andere kleine Dinge dort sicher und geschützt untergebracht und müssen nicht durch Aufzug und Treppenhaus bewegt werden.

Außerdem stehen für jede Wohnung auf Wunsch zwei PKW Stellplätze in einem eigenen Garagengebäude zur Verfügung. Die Garagentore sind selbstverständlich mit Funkfernbedienung ausgestattet. Jedem Tor ist eine eigene, sehr großzügige und extrabreite Doppelparkergarage zugeordnet. Die über Bewegungs- und Tageslichtmelder gesteuerte Beleuchtung von Durchgang, Zufahrt und Hof runden schließlich das umfangreiche Komfortangebot dieses Hauses ab.

