



Beispielhafte Abbildung

# Weißkirchen 33

entspannt wohnen  
vor den Toren Frankfurts

Sudetenstraße 33  
Oberursel-Weißkirchen



## Weißkirchen, vor den Toren Frankfurts.

Ländlich  
wohnen und  
doch die Stadt  
genießen!

Im südlichen Teil des Hoch-Taunus-Kreises und nur 13km von Frankfurt am Main entfernt liegt Weißkirchen, ein Stadtteil von Oberursel.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn und Stadtbuss) sowie die äußerst zentrale Lage machen Weißkirchen zu einer begehrten Wohngegend.

Oberursel Mitte, nur ca. vier Kilometer von Weißkirchen entfernt, verfügt über Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschulen, eine Walldorfschule, eine Haupt- und Realschule, Gymnasien, eine Integrierte Gesamtschule, die Frankfurt International School sowie berufsbildende Schulen.

Die kleine schöne Altstadt von Oberursel mit ihren Fachwerkhäusern und netten Geschäften lädt zum Bummeln ein. Zudem zählen einige Supermärkte und Restaurants zu der guten Infrastruktur von Oberursel und Weißkirchen.

Das Angebot an Freizeiteinrichtungen in Oberursel, darunter ein Frei- und Hallenbad, eine Adventure Golfanlage, Reit- und Tennisanlagen, ein Theater und ein Museum bieten ausreichend Abwechslung von der Hektik des Alltags.

Weißkirchen ist über die Autobahn A661 zu erreichen und über das nahegelegene Bad Homburger Kreuz mit der A5 verbunden. Die Fahrzeiten zum Frankfurter Flughafen wie auch in die City Frankfurts liegen bei 15-20 Minuten.



Eine ganz  
besondere  
Lage.

Oberursel Zentrum	3,7 km
Bad Homburg	6,8 km
Frankfurt a.M.	13,0 km
Offenbach	21,9 km
Flughafen Frankfurt	26,4 km
Wiesbaden	44,4 km

Stadt nah  
und  
trotzdem  
im Grünen.



Beispielhafte Abbildung

## Wohnen in seiner schönsten Art.

Der moderne Neubau Weißkirchen33 vor den Toren Frankfurts, umfasst acht gut geschnittene und hell gestaltete zwei bis drei Zimmer-Wohnungen.

Die Einheiten im Erdgeschoss punkten mit einladenden Terrassen und direktem Zugang zum eigenen Gartenanteil. Die weiteren Wohnungen im Obergeschoss verfügen über Balkone, die Dank der südlichen Ausrichtung jeden Tag die vollen Sonnenstunden einfangen.

Im Dachgeschoss sind die beiden Dachterrassen ein besonderes Highlight.

Die Tiefgarage mit Autoaufzug verfügt über komfortabel befahrbare Stellplätze. Für alle Wohnungen steht optional ein Pkw-Stellplatz zur Verfügung.

Weißkirchen33 bietet einen angenehmen Wohnkomfort und eignet sich perfekt als ein gemütliches Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

## Ruhig & entspannt.



Beispielhafte Abbildung

- Tiefgarage mit Autoaufzug und acht Pkw-Stellplätzen
- zwei Besucherstellplätze
- 15 überdachte Fahrradabstellplätze mit Ladestation
- angelegter Garten (mit Kinderspielplatz)
- KfW 55 Standard
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe mit solarer Unterstützung
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Kellerräume
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- elektrische Rollläden/Raffstores
- Dachterrassen
- Balkone mit Glasgeländern
- Immobilienprüfung nach DEKRA/TÜV

Exklusiver  
Wohnkomfort, dank  
passender  
Ausstattung.

Modern.  
Nachhaltig.  
Qualitativ  
hochwertig.



Beispielhafte Abbildung

## Erdgeschoss

alle EG Wohnungen verfügen über einen Gartenanteil

WE 1	2-Zimmer	44,76m <sup>2</sup>	309.900€
WE 2	3-Zimmer	87,91m <sup>2</sup>	609.900€
WE 3	3-Zimmer	84,92m <sup>2</sup>	599.900€

## Obergeschoss

WE 4	2-Zimmer	44,76m <sup>2</sup>	309.900€
WE 5	3-Zimmer	87,85m <sup>2</sup>	614.900€
WE 6	3-Zimmer	84,84m <sup>2</sup>	599.900€

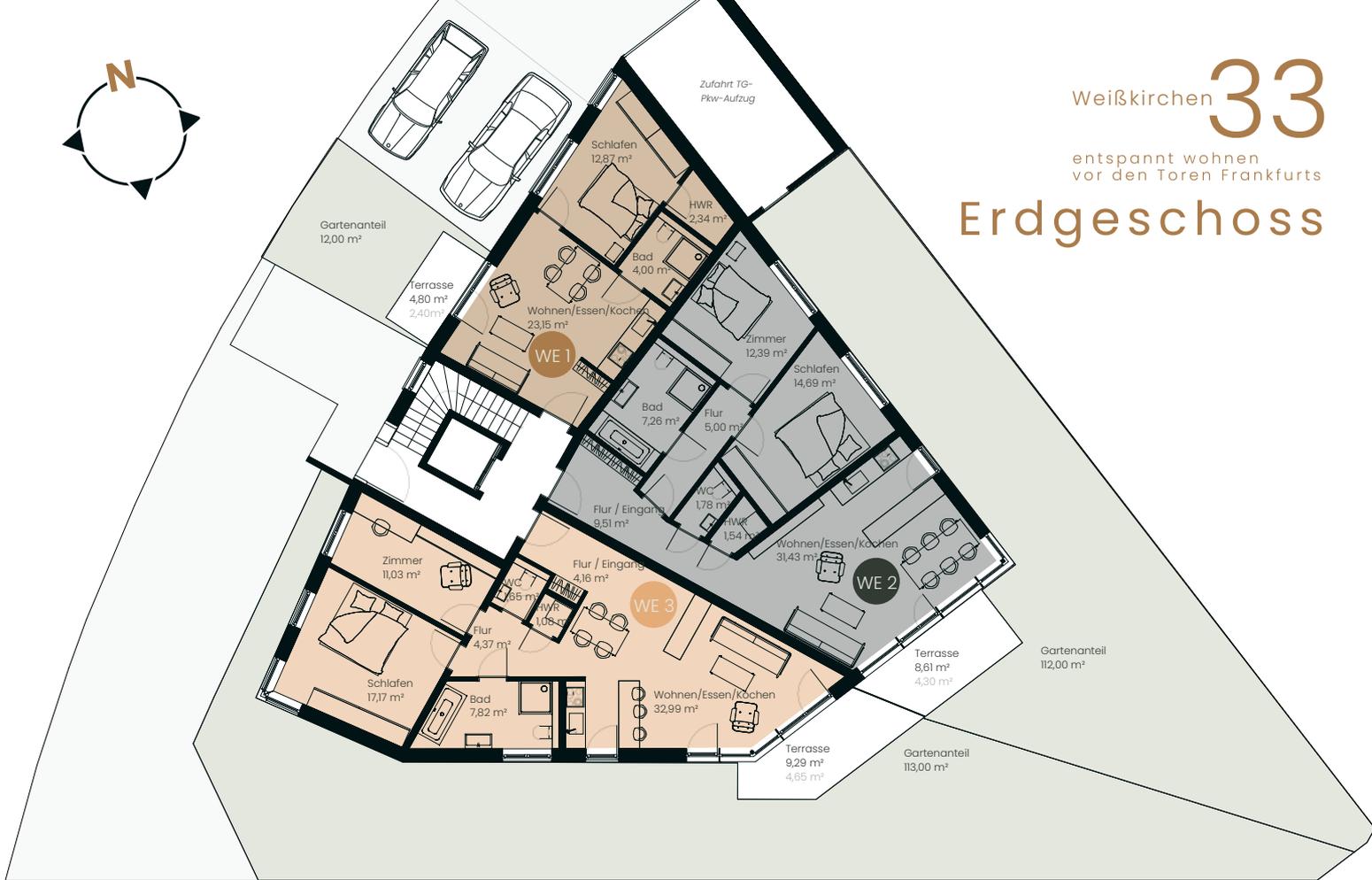
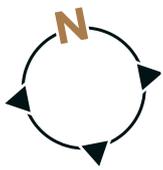
## Dachgeschoss

WE 7	3-Zimmer	89,96m <sup>2</sup>	639.900€
WE 8	3-Zimmer	89,04m <sup>2</sup>	639.900€

## Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplatz Tiefgarage	29.900€
---------------------------	---------

Alle Preise zzgl. 2,98% Käufercourtage inkl. MwSt.



### Wohneinheit 1

**44,76m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen  
Schlafen  
Bad  
HWR  
**Terrasse 4,80m<sup>2</sup> (50%)**  
**Gartenanteil**

23,15m<sup>2</sup>  
12,87m<sup>2</sup>  
4,00m<sup>2</sup>  
2,34m<sup>2</sup>  
**2,40m<sup>2</sup>**  
**12,00m<sup>2</sup>**

### Wohneinheit 2

**87,91m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen  
Schlafen  
Zimmer  
Flur/Eingang  
Flur  
Bad  
WC  
HWR  
**Terrasse 8,61m<sup>2</sup> (50%)**  
**Gartenanteil**

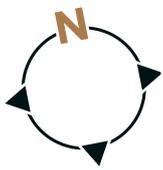
31,43m<sup>2</sup>  
14,69m<sup>2</sup>  
12,39m<sup>2</sup>  
9,51m<sup>2</sup>  
5,00m<sup>2</sup>  
7,26m<sup>2</sup>  
1,78m<sup>2</sup>  
1,54m<sup>2</sup>  
**4,31m<sup>2</sup>**  
**112,00m<sup>2</sup>**

### Wohneinheit 3

**84,92m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen  
Schlafen  
Zimmer  
Flur/Eingang  
Flur  
Bad  
WC  
HWR  
**Terrasse 9,29m<sup>2</sup> (50%)**  
**Gartenanteil**

32,99m<sup>2</sup>  
17,17m<sup>2</sup>  
11,03m<sup>2</sup>  
4,16m<sup>2</sup>  
4,37m<sup>2</sup>  
7,82m<sup>2</sup>  
1,65m<sup>2</sup>  
1,08m<sup>2</sup>  
**4,65m<sup>2</sup>**  
**113,00m<sup>2</sup>**



### Wohneinheit 4

**44,67m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen  
Schlafen  
Bad  
HWR  
**Balkon 4,62m<sup>2</sup> (50%)**

23,15m<sup>2</sup>  
12,87m<sup>2</sup>  
4,00m<sup>2</sup>  
2,34m<sup>2</sup>  
**2,31m<sup>2</sup>**

### Wohneinheit 5

**87,85m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen  
Schlafen  
Zimmer  
Flur/Eingang  
Flur  
Bad  
WC  
HWR  
**Balkon 8,49m<sup>2</sup> (50%)**

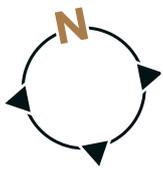
31,43m<sup>2</sup>  
14,69m<sup>2</sup>  
12,39m<sup>2</sup>  
9,51m<sup>2</sup>  
5,00m<sup>2</sup>  
7,26m<sup>2</sup>  
1,78m<sup>2</sup>  
1,54m<sup>2</sup>  
**4,25m<sup>2</sup>**

### Wohneinheit 6

**84,84m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen  
Schlafen  
Zimmer  
Flur/Eingang  
Flur  
Bad  
WC  
HWR  
**Balkon 9,14m<sup>2</sup> (50%)**

32,99m<sup>2</sup>  
17,17m<sup>2</sup>  
11,03m<sup>2</sup>  
4,16m<sup>2</sup>  
4,37m<sup>2</sup>  
7,82m<sup>2</sup>  
1,65m<sup>2</sup>  
1,08m<sup>2</sup>  
**4,57m<sup>2</sup>**



# Dachgeschoss



## Wohneinheit 7

**89,96m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen	32,91m <sup>2</sup>
Schlafen	15,03m <sup>2</sup>
Zimmer	11,62m <sup>2</sup>
Flur/Eingang	8,48m <sup>2</sup>
Bad	5,23m <sup>2</sup>
WC	1,65m <sup>2</sup>
HWR	1,58m <sup>2</sup>
<b>Balkon 4,62m<sup>2</sup> (50%)</b>	<b>2,31m<sup>2</sup></b>
<b>Dachterrasse 22,30m<sup>2</sup> (50%)</b>	<b>11,15m<sup>2</sup></b>

## Wohneinheit 8

**89,04m<sup>2</sup>**

Wohnen/Essen/Kochen	38,20m <sup>2</sup>
Schlafen	17,37m <sup>2</sup>
Zimmer	11,16m <sup>2</sup>
Bad	7,41m <sup>2</sup>
WC	1,65m <sup>2</sup>
HWR	1,58m <sup>2</sup>
<b>Dachterrasse 23,23m<sup>2</sup> (50%)</b>	<b>11,67m<sup>2</sup></b>

# Untergeschoss Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplatz Tiefgarage

29.900€



## IMAXX Gruppe

### Ihr starker Partner rund um die Immobilie

Zusammen mit unseren Partnerbanken sind wir seit über 27 Jahren Ihr zuverlässiger Ansprechpartner zu den Themen Immobilienkauf oder Immobilienverkauf, Immobilien als Altersvorsorge oder Kapitalanlage, Gewerbeimmobilien, Bauland und Hausbau, Neubau oder Immobilienvermarktung.

Mit über 100 hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind wir an über 16 Standorten in Deutschland vertreten. Als Spezialist für Immobilien bieten wir unseren Kunden einen hohen Qualitätsstandard, denn die Zufriedenheit unserer Kunden steht bei uns an oberster Stelle.

#### Erfolgsfaktoren:

- Persönliche Beratung
- Fachliche und lokale Expertise
- Hoher individueller Service
- Transparenz und Seriosität: Alle Verträge und Absprachen werden unbedingt schriftlich festgehalten
- Begleitung vom ersten Kontakt bis zum Notartermin
- Finanzierungsberatung in Zusammenarbeit mit den Volks- und Raiffeisenbanken

## Vertrieb



Werner-Reimers-Straße 2-4  
61352 Bad Homburg

[www.imaxx.de](http://www.imaxx.de)

## Ihre Ansprechpartnerin



**Christiane Fehrmann**  
Real Estate Economist (ADI)  
Immobilienberaterin

[christiane.fehrmann@imaxx.de](mailto:christiane.fehrmann@imaxx.de)  
Telefon: 06172 9955 1701

## Bauträger

EM-AY Projektbau GmbH  
Im Wiesengrund 8  
65199 Wiesbaden