

Oberursel – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Modernes Wohnen in Oberurseler Citylage mit optional 5 KFZ-Stellplätzen

Objektnummer: 23002080



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	23002080
Wohnfläche	ca. 171 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 32 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

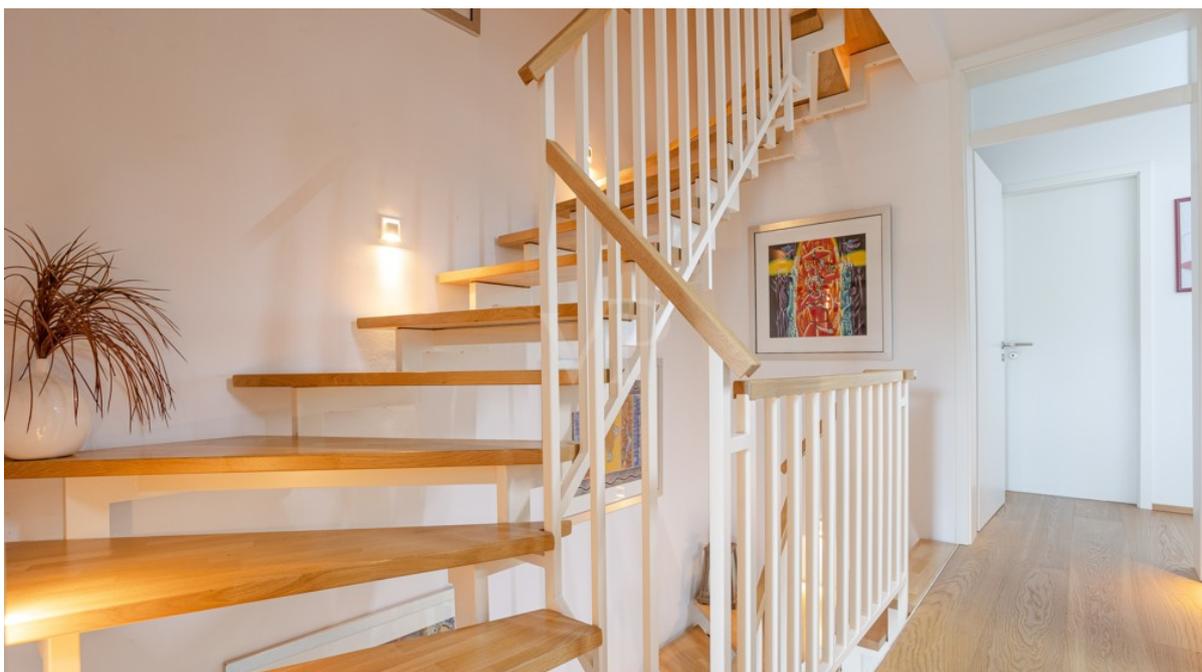
Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	56.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	06.11.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie



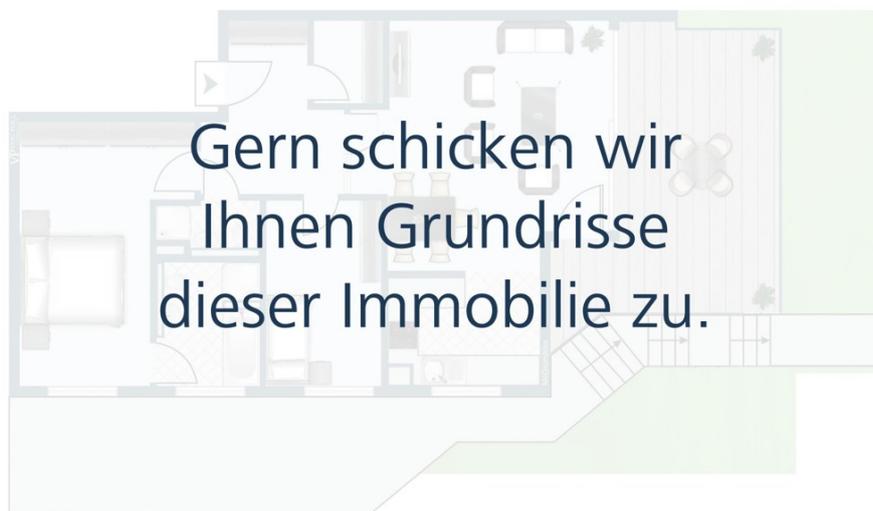
Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie
kostenfrei und unverbindlich,
entwickeln eine Ihrem Objekt
angepasste Verkaufsstrategie
und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
SEITE 10/2022

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend gelegen, präsentieren wir Ihnen dieses gepflegte Reihenmittelhaus, das im Jahr 2013 fertiggestellt wurde. Die Immobilie besticht durch eine hochwertige und moderne Ausstattung sowie eine großzügige Wohnfläche von ca. 171 m² auf pflegeleichtem Grundstück. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die jedem Familienmitglied ausreichend Privatsphäre bieten. Für maximalen Komfort sind alle drei Schlafzimmer mit einem eigenen Bad en Suite ausgestattet. Es gibt somit keine Wartezeiten am Morgen, wenn es darum geht, pünktlich zur Arbeit oder Schule zu kommen. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss sind mit hellgrauem Epoxidharzboden versehen, was sie für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Fitnessraum, Spielzimmer oder Büro prädestiniert. Des Weiteren verfügt das Haus über einen direkten Zugang zu den Tiefgaragenstellplätzen. Die Tiefgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Optional können drei weitere Tiefgaragenstellplätze gekauft werden, was besonders für Familien mit mehreren Autos von Vorteil ist. Der pflegeleichte Garten mit Sonnenterrasse lädt zum Entspannen und Genießen der warmen Sommermonate ein. Eine Dachterrasse mit Blick auf die Skyline Frankfurts bietet einen zusätzlichen Rückzugsort für ruhige Stunden oder gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Wohngegend ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und ermöglicht ein entspanntes und sicheres Wohnen. Die Immobilie wird mittels einer modernen Fernwärmeheizung beheizt, was für angenehme Wärme in den kalten Wintermonaten sorgt. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und entspricht einem modernen und zeitgemäßen Wohnstandard. Dieses Reihenmittelhaus bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten eines modernen und komfortablen Wohnens. Durch die hochwertige Ausstattung und die optimale Raumaufteilung ist dieses Haus sowohl für Familien als auch Paare oder Singles geeignet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- Räume im Untergeschoss sind mit hellgrauer Epoxidharz-Bodenbeschichtung
- vom Haus direkter Zugang zu den TG-Plätzen
- zwei Tiefgaragenplätze
- drei weitere TG-Plätze optional möglich
- hochwertige und moderne Einbauküche
- Smart Home KNX Busch Jaeger System mit kompletter LED Beleuchtung
- geölte Eichen Landhausdielen im Wohn-/ Essbereich und Schlafzimmer

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Alles zum Standort

Oberursel liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und meist gesuchten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade laden zu Erholung und Sport ein. Es gibt reine Luft und wohlschmeckendes, wenig kalkhaltiges Wasser. Die beliebte und renommierte „Internationale Schule“ sowie alle weiteren Schulzweige befinden sich direkt in Oberursel. 2 Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Einkäufe lassen sich unproblematisch in Oberursel erledigen. Zusammen mit den Stadtteilen Bommersheim, Oberstedten, Stierstadt und Weißkirchen liegt Oberursel nur ca. 16 km von der Rhein-Main-Metropole Frankfurt entfernt. Oberursel ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U3 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das wenige Kilometer entfernte Autobahnkreuz Bad Homburg (A5 und A 661) erreichen Sie in ca. 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 56.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com