

Oberursel – Bommersheim

# VON POLL - OBERURSEL: Neubau Erstbezug - Moderne Doppelhaushälfte (Projekt)

Objektnummer: 24002017a



KAUFPREIS: 897.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 371 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

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

Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002017a
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2025

Kaufpreis	897.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) auf den anteiligen Grundstückspreis (480.000 EUR).
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Ein erster Eindruck

Die geplante Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Bommersheim und erstreckt sich über eine Wohnfläche von circa 163 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück mit 371 m<sup>2</sup> Größe. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme. Dank der 3-fach Verglasung, elektrischen Rollläden und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe wird ein energieeffizientes Wohnen ermöglicht. Zudem ist eine Zisterne vorhanden, um Regenwasser zu speichern. Die gesamte Wohnfläche verteilt sich auf zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Optional (gegen Aufpreis) können Malerarbeiten und Bodenbeläge nach den individuellen Vorstellungen der zukünftigen Bewohner gestaltet werden. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Garage oder einen Carport anzubauen. Die Kosten für den Abriss des Bestandshauses betragen anteilig circa 25.000 EUR. Die Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) und bezieht sich auf den anteiligen Grundstückspreis (480.000 EUR). Insgesamt bietet die Immobilie ein modernes und komfortables Wohnambiente, das sich individuell gestalten lässt und den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird.

Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Ausstattung und Details

- 3-fach Verglasung
  - elektrische Rollläden
  - Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - Zisterne
  - Wohnfläche circa 163 m<sup>2</sup> / Nettogrundfläche circa 202 m<sup>2</sup>
- 
- Malerarbeiten und Bodenbeläge optional
  - Garage oder Carport optional
  - zzgl. anteilige Abrisskosten Bestandshaus circa 25.000 EUR
  - die Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) und bezieht sich auf den anteiligen Grundstückspreis (480.000 EUR).



Objektnummer: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## 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. Zwei 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: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Sonstige Angaben

**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: 24002017a - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)