Oberursel – Waldrandlage

# VON POLL - OBERURSEL: Moderne, ruhige Wohnung am Waldrand in U-Bahn-Nähe und FIS

***Objektnummer: 24002030***

**KAUFPREIS:** 498.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 97 m² • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**


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

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24002030 |
| Wohnfläche | ca. 97 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1992 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 498.000 EUR |
| Wohnung | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Nutzfläche | ca. 9 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme |
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 02.05.2034 |
| Befeuerung | Fernwärme |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 104.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

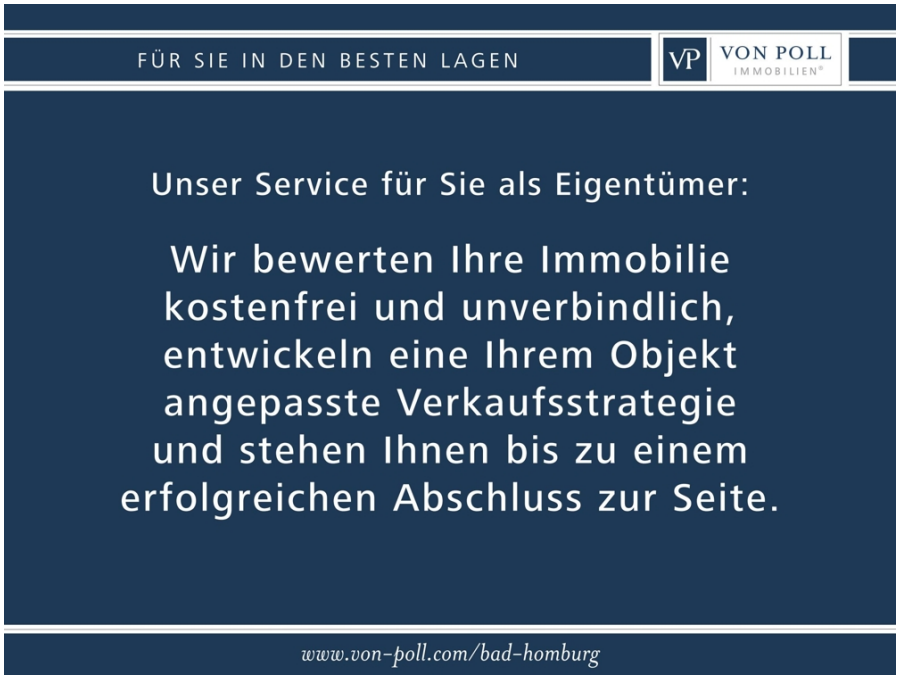
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023
Top-Makler Bad Homburg
Höchstnote für
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

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

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Ein erster Eindruck

Hell und modern präsentiert sich die Wohnung in ruhiger, naturnaher Lage von Oberursel. Hier können Sie von der Hektik des Alltags entspannen und im angrenzenden Wald direkt loslegen mit Sport, oder Ihren Hund spazieren führen. Die gelungene Raumaufteilung punktet mit großzügigen Fensterfronten - die alle elektrisch zu verschatten sind - und vermittelt sofort ein angenehmes Wohngefühl. Der offene Wohn-Essbereich mit vorgelagerter Loggia ist nur eines der Highlights dieser attraktiven Wohnung. Zwei schöne Schlafzimmer, ein elegantes barrierefreies Bad mit einer bodentiefen XL-großen Dusche und Tageslicht sowie ein Gäste-WC mit ausreichend Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner machen diese Wohnung geeignet für eine kleine Familie oder Personen mit entsprechendem Platzbedarf. Auch ein Home-Office wäre hier gut möglich. Ein großer Keller sowie zwei Stellplätze, einer davon überdacht, komplettieren dieses Angebot. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir noch heute einen persönlichen Termin.

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Ausstattung und Details

- Böden aus Granit und Echtholzparket
- Glasschiebetüren
- Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Loggia
- 2 Außenstellplätze, 1 überdacht
- Keller

**Objektnummer: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# 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: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 104.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24002030 - 61440 Oberursel – Waldrandlage**

# 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