

Oberursel – Bommersheim

VON POLL - OBERURSEL: Neubau Erstbezug - nur noch ein Haus verfügbar

Objektnummer: 24002017b



KAUFPREIS: 857.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 371 m²

Objektnummer: 24002017b - 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: 24002017b - 61440 Oberursel – Bommersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24002017b	Kaufpreis	857.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) auf den anteiligen Grundstückspreis (440.000 EUR).
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2025	Zustand der Immobilie	Erstbezug
		Bauweise	Massiv

Objektnummer: 24002017b - 61440 Oberursel – Bommersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24002017b - 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

Objektnummer: 24002017b - 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

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

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

Objektnummer: 24002017b - 61440 Oberursel – Bommersheim

Die Immobilie



Capital
Auszeichnung
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
★★★★★

Gold Partner
Scout24

EXPERTISE
Deutschlands
bestgelobte
Arbeitgeber
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA

Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002017b - 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 m² auf einem Grundstück mit 371 m² 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 (440.000 EUR). Insgesamt bietet die Immobilie ein modernes und komfortables Wohnambiente, das sich individuell gestalten lässt und den Bedürfnissen einer Familie gerecht wird.

Objektnummer: 24002017b - 61440 Oberursel – Bommersheim

Ausstattung und Details

- 3-fach Verglasung
 - elektrische Rollläden
 - Luft-Wasser-Wärmepumpe
 - Zisterne
 - Wohnfläche circa 163 m² / Nettogrundfläche circa 202 m²
-
- Malerarbeiten und Bodenbeläge optional (ca. 50.000 EUR)
 - Garage oder Carport optional (ca. 15.000 - 20.000 EUR)
 - Keller optional (ca. 110.000 EUR)
 - zzgl. anteilige Abrisskosten Bestandshaus circa 25.000 EUR
 - die Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) und bezieht sich auf den anteiligen Grundstückspreis (440.000 EUR).

Objektnummer: 24002017b - 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: 24002017b - 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: 24002017b - 61440 Oberursel – Bommersheim

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