

Oberursel – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - OBERURSEL: Traum-Penthouse in City-Lage

Objektnummer: 24002048b



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24002048b - 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: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 24002048b              |
| Wohnfläche   | ca. 103 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 4                      |
| Zimmer       | 3.5                    |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2005                   |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage         |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Kaufpreis                | 695.000 EUR   |
| Wohnungstyp              | Penthouse   |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig   |
| Bauweise                 | Massiv  |
| Nutzfläche               | ca. 8 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin  |

Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 112.57 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 31.07.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005                        |

Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie



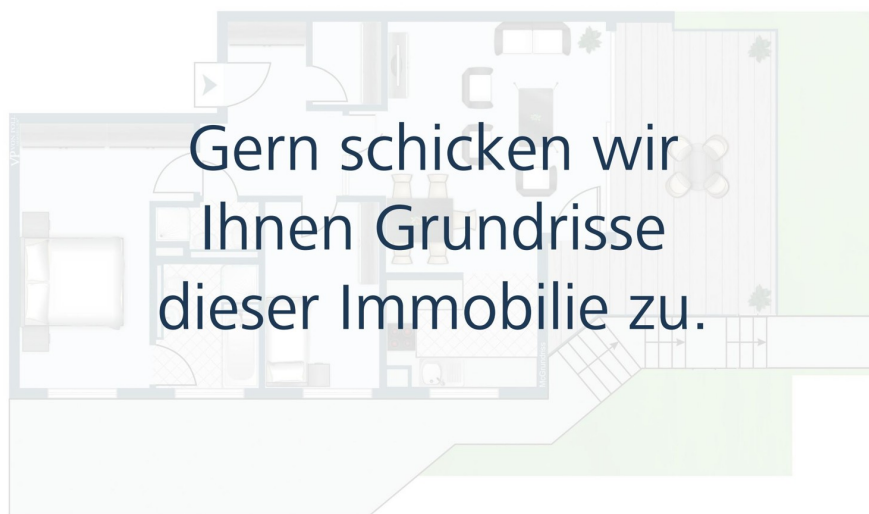
Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HERF 2023

**Top-Makler Bad Homburg**

★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 30.24

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











Auszeichnung  
Stefan Koch

## Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

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

Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Ein erster Eindruck

Traum-Penthouse in zentraler Lage von Oberursel am Taunus Willkommen in Oberursel am Taunus, einer charmanten Stadt, die modernen städtischen Lebensstil und historische Atmosphäre perfekt vereint. Dieses exklusive Penthouse befindet sich im Herzen der Stadt, umgeben von erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und einer Vielzahl an kulturellen Angeboten. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell und bequem. Dieses außergewöhnliche Penthouse befindet sich in einem Stadthaus, das mit einem renommierten Architekturpreis ausgezeichnet wurde. Das Gebäude besticht durch seine klare Architektursprache und filigranen Strukturen, die moderne Eleganz und höchste Bauqualität widerspiegeln. Es erwarten Sie drei großzügige Zimmer, die durch ihre offene Gestaltung und hohe Decken ein Gefühl von Weite und Licht vermitteln. Die beeindruckende, große Dachterrasse, die viel Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet und einen atemberaubenden Blick über die Stadt gewährt, ist ein absolutes Highlight. Hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder einfach die Sonne genießen. Die Innenausstattung des Penthouses erfüllt höchste Ansprüche. Hochwertige Materialien, geräumige Einbauschränke und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein luxuriöses Wohngefühl. Modernste Technik und stilvolle Details ergänzen die exklusive Ausstattung. Zwei besonders große Tiefgaragenstellplätze gehören zur Wohnung und bieten sicheren und komfortablen Platz für Ihre Fahrzeuge. Dieses Traum-Penthouse bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, luxuriöses Wohnen in bester Citylage von Oberursel zu erleben. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Objektnummer: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Einbauschränke
- bodentiefe Fenster
- Kamin
- 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse (davon werden 14 m<sup>2</sup> als Wohnfläche angerechnet)
- Luxusbad mit Oberlicht
- zwei große Tiefgaragenplätze

Objektnummer: 24002048b - 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: 24002048b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 112.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24002048b - 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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