

Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

CODE DU BIEN: 23002080



PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23002080
Surface habitable	ca. 171 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2013
Place de stationnement	2 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 32 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

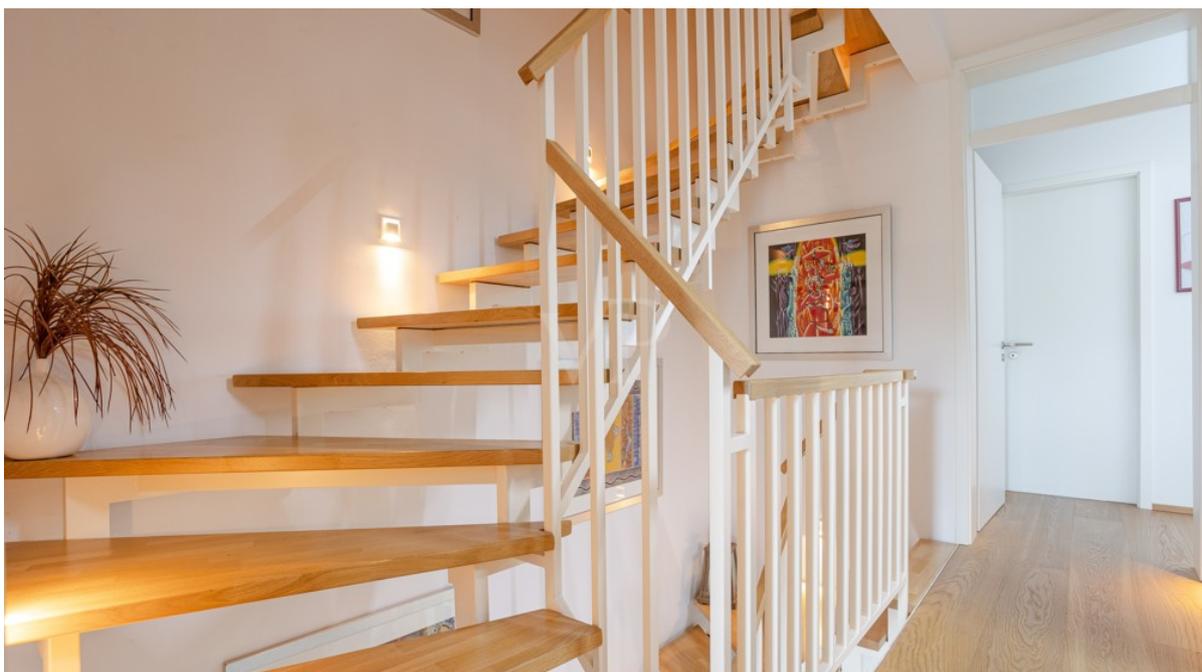
CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	56.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La propriété

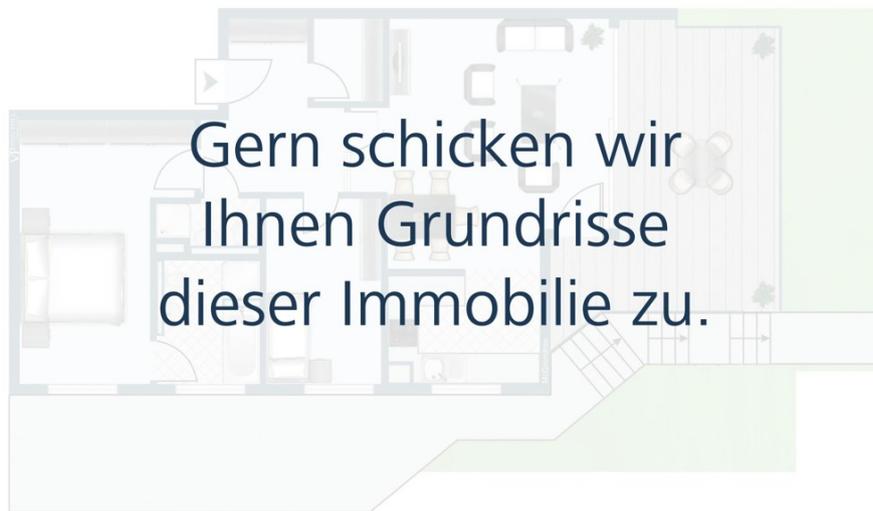


CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



## 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)

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 56.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 23002080 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)