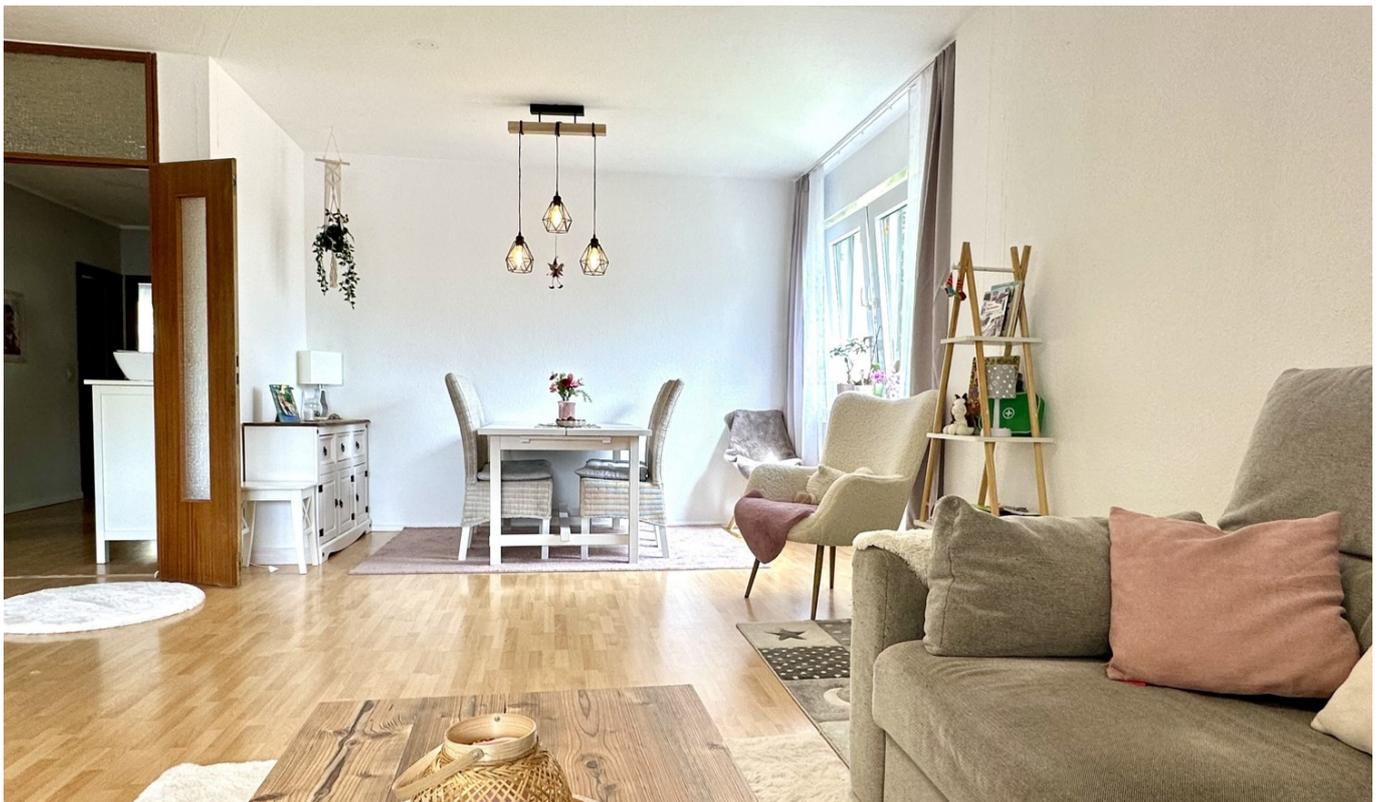


Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

# VON POLL - OBERURSEL: Helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Süd/Ost-Loggia und U- Bahn-Anschluss

???????? ??????????: 24002035



???? ??????: 330.000 EUR • ??????????: ca. 98 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002035	????? ???????	330.000 EUR
????????????	ca. 98 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	????? ??????????????	2023
?????????????? ??? ????????????	2	?????????	???????
????????????	1	??????????????	ca. 7 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1983	????????????????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	???????	

???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	19.11.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

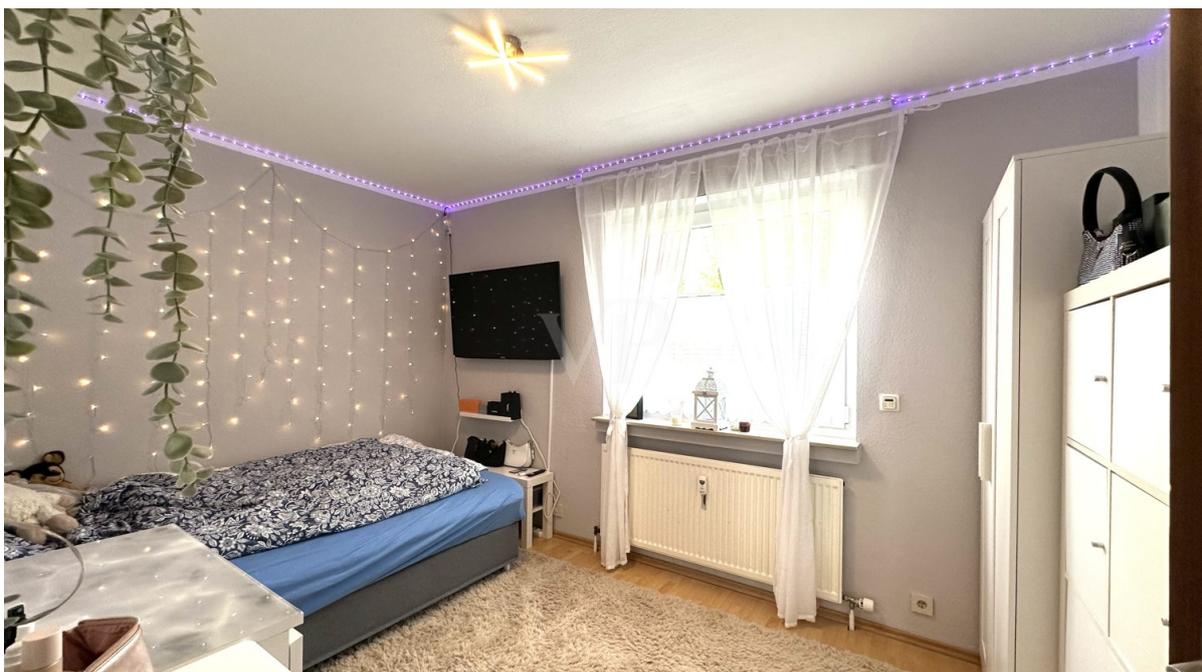
??????? ???????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

?? ????????



???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

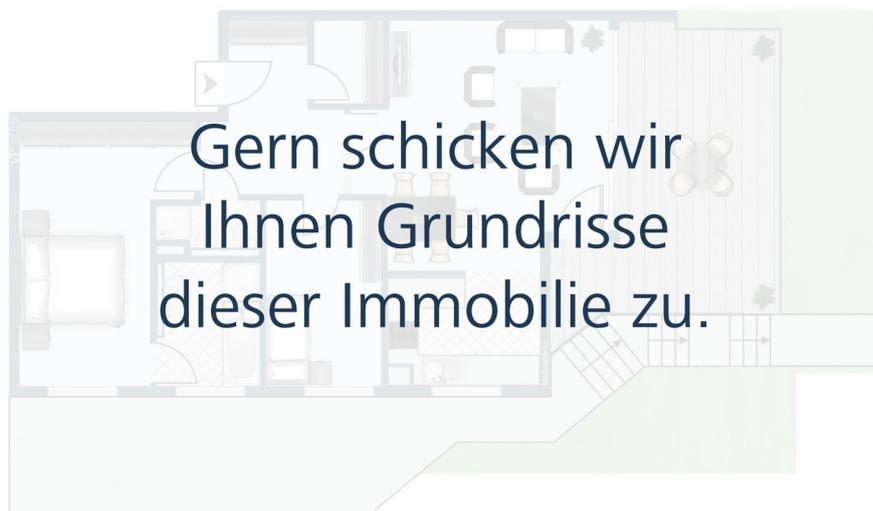
?? ?????????



???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEPT. 2023  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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

???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

??? ?????? ???????????

Geräumig und hell präsentiert sich diese gut geschnittene Drei-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Sie betreten die Wohnung über eine großzügige Diele, die einen einladenden Eingangsbereich schafft. Von hier aus gelangt man in alle Räumlichkeiten der Immobilie. Es stehen insgesamt zwei Schlafzimmer zur Verfügung, ein Wannenbad sowie ein Gäste-WC. Eine Abstellkammer im Flur bieten perfekte Stauraummöglichkeiten. Die erst kürzlich komplett renovierte Küche umfasst eine moderne Einbauküche mit Spülmaschine. Durch den Waschmaschinen-Anschluss in der Küche können Sie Ihre Wäsche, optional zu der im Keller befindlichen Waschmöglichkeit, auch bequem in der Wohnung waschen. Durch eine Flügeltür betreten Sie den großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich. Hier finden Sie ausreichend Platz und können gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Das hochwertige und durchgängig verlegte Buche Laminat verleiht der Wohnung ein helles und modernes Flair. Von dem Wohnbereich aus gelangen Sie auf die gemütliche Loggia auf welcher Sie sich entspannt zurücklehnen und dank der Süd-Ostausrichtung herrliche Sonnenstunden genießen können. Die integrierte Abstellkammer auf der Loggia bietet zusätzlichen Stauraum. Die erst 2019 rundum komplett erneuerten Fenster mit ISO-Verglasung sorgen für beste Isolation und Energieeffizienz. Ebenso garantieren eine Sicherheits-Terrassentür und eine neue Wohnungseingangstür für Ihre Sicherheit. Die Rollläden lassen sich in der gesamten Wohnung bequem per Knopfdruck bedienen. Dank des zu diesem Angebot gehörigen Stellplatzes, können Sie Ihr Fahrzeug bequem in nächster Nähe abstellen. Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs sind in nur wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Anschlüsse zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, Bus- und U-Bahn, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnung. Ein Stauraumabteil im Untergeschoss des Hauses sowie ein Fahrrad- und Wäskeller runden das Rundum-Wohlfühlpaket ab. Zu erwähnen bleibt, dass die Nebenkosten, aufgrund des im Jahre 2022 4-5 fachen Verbrauchs an Wasser- und Heizkosten durch die Eigentümer, auf aktuell 708 EUR abgehoben wurden. Durch die Grundrissgestaltung im Wohn-/Esszimmer besteht die Möglichkeit zur Anlegung eines viertes Zimmer durch zum Beispiel Mobil- oder Trockenbauwände. Gerne erläutern wir Ihnen diese Option in einem persönlichen Gespräch. Insgesamt verfügt dieses Angebot über viele Annehmlichkeiten und sehr gute Anbindungen.

???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

????????????????? ??? ???? ?????

- Einbauküche (modern / neuwertig)
- Buche Laminat
- Fliesen
- Elektrische Rollläden

??????? ???????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24002035 - 61440 Oberursel (Taunus) – Weißkirchen

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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