

Oberursel (Taunus) – Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL: Luxuriöses Wohnen am Maasgrund - traumhafte Neubauvilla

????????? ??????????: 22002096c



???? ??????: 2.920.000 EUR • ??????????: ca. 290 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ?????? ????: 710 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

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

???????? ??????????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

?? ??? ??????

???????? ??????????	22002096c	????? ???????	2.920.000 EUR
????????????	ca. 290 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises des Grundstücks.
?????????	7		
?????????????? ??? ????????????	5		
???????????	3	????????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2024	??????	
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????	?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

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

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

?????? ??????????????  
???? / ??????

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

KEIN

???????? ??????????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

???????? ??????????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

?? ?????????

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)

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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

???????? ??????????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

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

Das Neubauprojekt "Villa in Oberurseler Bestlage" ist eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die das Beste in Sachen Wohnkomfort und Lage suchen. Auf einem 710 m<sup>2</sup> großen Grundstück wird eine großzügige Villa mit einer Wohnfläche von 290 m<sup>2</sup> errichtet. Die Villa besticht durch ihre modern-elegante Architektur und ihre hochwertige Ausstattung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in allen Räumen. Die Wohnräume sind großzügig gestaltet und bieten viel Platz für die individuelle Gestaltung nach den Wünschen der neuen Eigentümer. Auf drei Etagen verteilen sich insgesamt sechs Zimmer, drei Bäder, ein Gäste-WC sowie eine offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse. Die Schlafzimmer sind geräumig und bieten viel Platz für erholsamen Schlaf. Die Bäder sind modern und hochwertig ausgestattet und bieten Komfort auf höchstem Niveau. Das Highlight der Villa ist der großzügige Wohnbereich Blick in den Maasgrund. Hier können die neuen Eigentümer entspannen und die Seele baumeln lassen. Der Garten bietet viel Platz für die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Lage der Villa ist unschlagbar. Inmitten von gepflegten Villen in einer ruhigen Wohngegend von Oberursel gelegen, ist sie nur wenige Gehminuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten entfernt. Die Innenstadt von Frankfurt ist mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Insgesamt bietet die Villa in Oberurseler Bestlage ein luxuriöses und komfortables Wohnerlebnis in einer der besten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet. Ein idealer Ort für Menschen, die hohe Ansprüche an Wohnkomfort, Lage und Lebensqualität stellen. Die Kaufnebenkosten (Maklercourtage, Grunderwerbssteuer, Notarkosten, etc.) beziehen sich nur auf den Grundstückskaufpreis in Höhe von 1.800.000 EUR.

???????? ??????????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

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

- Baustandard nach GEG 2023 (ehemals KfW 55)
- 3-fach verglaste bodentiefe Fensterelemente
- hochwertige Sanitärausstattung wie z.B.: bodengleiche Duschen, Unterputzarmaturen
- Wandbeläge mit Malerflies
- Bodenbelag z.B. Vinyl Designerböden oder Parkett
- elektrische Rollläden aus Aluminium
- Luft/Wasser/Wärmepumpe mit Lüftungsanlage
- Kaminzug für offenen Kamin
- Außentreppe in den Garten
- Zisterne
- Lofttreppe
- Balkon- und Außengeländer in Glas
- Lichte Raumhöhe 2,82 Meter
- Raffstores
- Multimediodosen
- Malerflies
- Bodenbelag nach Wahl (EUR 150 inkl. Verlegung)
- Fliesen Materialpreis EUR 100 / m<sup>2</sup>
- Inklusive Bodenuntersuchung und Vermessung
- Sauna optional gegen Aufpreis möglich (Anschluss ist vorbereitet)
- Grundrissänderungen nach Absprache im Rahmen der Möglichkeiten
- Flachdach optional ausführbar



??????? ???????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

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

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.

??????? ???????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

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

**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.

???????? ??????????: 22002096c - 61440 Oberursel (Taunus) – Maasgrund

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

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

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)