

Oberursel – Oberstedten

VON POLL - OBERURSEL: Naturnah gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage

????????? ??????????: 24002027



????? ??????????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 74 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002027	????? ???????	285.000 EUR
????????????	ca. 74 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3	?????????	???????
???????????? ???	2	????????????	ca. 5 m ²
?????????	1	???????	????????????????
????? ?????????????	1969	????????????	????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	165.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.04.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1969

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????



???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????



???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????



???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????

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

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ???????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Die geräumige Erdgeschosswohnung in Oberstedten mit einer Größe von ca. 74 m² besticht durch ihre helle und einladende Atmosphäre. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Highlight der Immobilie ist der ruhige Balkon, auf dem man entspannte Stunden im Freien genießen kann. Die Wohnung ist mit Laminatböden ausgestattet, die für ein modernes und ansprechendes Ambiente sorgen. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet genügend Platz für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Kellerraum sowie einen zusätzlichen Lagerraum in der Garage, um ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände zu bieten. Für Fahrzeuge stehen ein Stellplatz in der Gemeinschaftsgarage, sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage zur Verfügung, was den Komfort für die Bewohner erhöht. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit wenigen Parteien im Haus, was für eine angenehme und entspannte Atmosphäre sorgt. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut geschnittenen Immobilie sind. Die Lage im Erdgeschoss/Hochparterre und die gute Raumaufteilung machen die Wohnung besonders attraktiv. Dank der soliden Ausstattung und der praktischen Extras bietet das Objekt alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Interessenten, die auf der Suche nach einer hellen und geräumigen Wohnung mit Balkon in einer ruhigen Wohngegend sind, sollten sich diese Immobilie unbedingt genauer anschauen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Wohnung. *Einige der hier sichtbaren Bilder sind digital eingerichtet und stellen eine beispielhafte Möblierung der Räume dar.

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

- Garagenstellplatz
- zusätzlicher Stellplatz vor Garage
- Einbauküche
- gemütlicher Balkon

??????? ???????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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.

??????? ???????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 165.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com