

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Großzügige Doppelhaushälfte in Oberstedten

????????? ??????????: 24002014b



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

???? ??????: 710.000 EUR • ??????????: ca. 121 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 204 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

???????? ??????????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002014b	????? ???????	710.000 EUR
????????????	ca. 121 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt) auf den anteiligen Grundstückspreis in Höhe von 300.000 €
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	2024		

???????? ??????????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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

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

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

KEIN

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

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

???????? ?????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ????????



???????? ??????????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

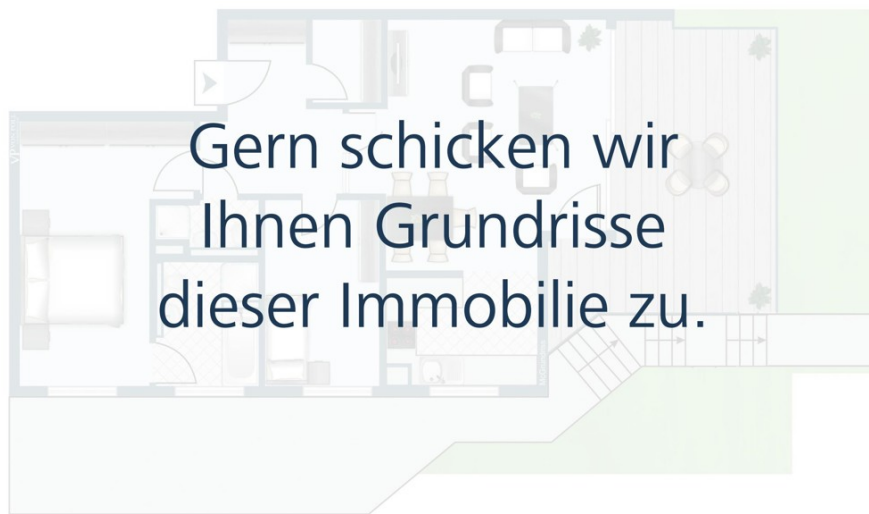
?? ?????????



???????? ??????????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????

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












## 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)



??????? ???????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Willkommen in dieser hochwertigen Immobilie mit einer Wohnfläche von circa 121 m<sup>2</sup> und einem anteiligen Grundstück von circa 204 m<sup>2</sup>. Das Haus wird im Effizienzhaus KfW 55 Standard erbaut und zeichnet sich durch seine moderne und energieeffiziente Bauweise aus. Dank der Dreifachverglasung und der Luft-Wasser-Wärmepumpe sind niedrige Energiekosten garantiert. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl für die ganze Familie. Optional können Sie eine Unterkellerung (als WU-Keller mit Wohnwertqualität) erwerben, um zusätzlichen Stauraum und Komfort zu schaffen. Die Lage des Objekts ist ideal und bietet eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Ausstattungsqualität kann als gehoben bezeichnet werden und erfüllt die Bedürfnisse anspruchsvoller Käufer. Die Immobilie lässt keine Wünsche offen und bietet modernen Komfort in einer angenehmen Atmosphäre. Lassen Sie sich von dieser hochwertigen Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen und die Vorzüge eines energieeffizienten und komfortablen Wohnens zu genießen. Zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen.

???????? ??????????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

- Effizienzhaus KfW 55 Standard
- ohne Malerarbeiten und Bodenbeläge
- Dreifachverglasung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- elektrische Rollläden
- Zisterne
- Unterkellerung (Weiße Wanne) optional möglich
- Nettogrundfläche circa 137 m<sup>2</sup>
- Keller (Wohnwertkeller mit Fußbodenheizung) optional
- Garage / Carport optional
- Malerarbeiten und Bodenbeläge zzgl. 45.000 EUR

??????? ???????: 24002014b - 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.

??????? ???????: 24002014b - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

**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.

???????? ??????????: 24002014b - 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](http://www.von-poll.com)