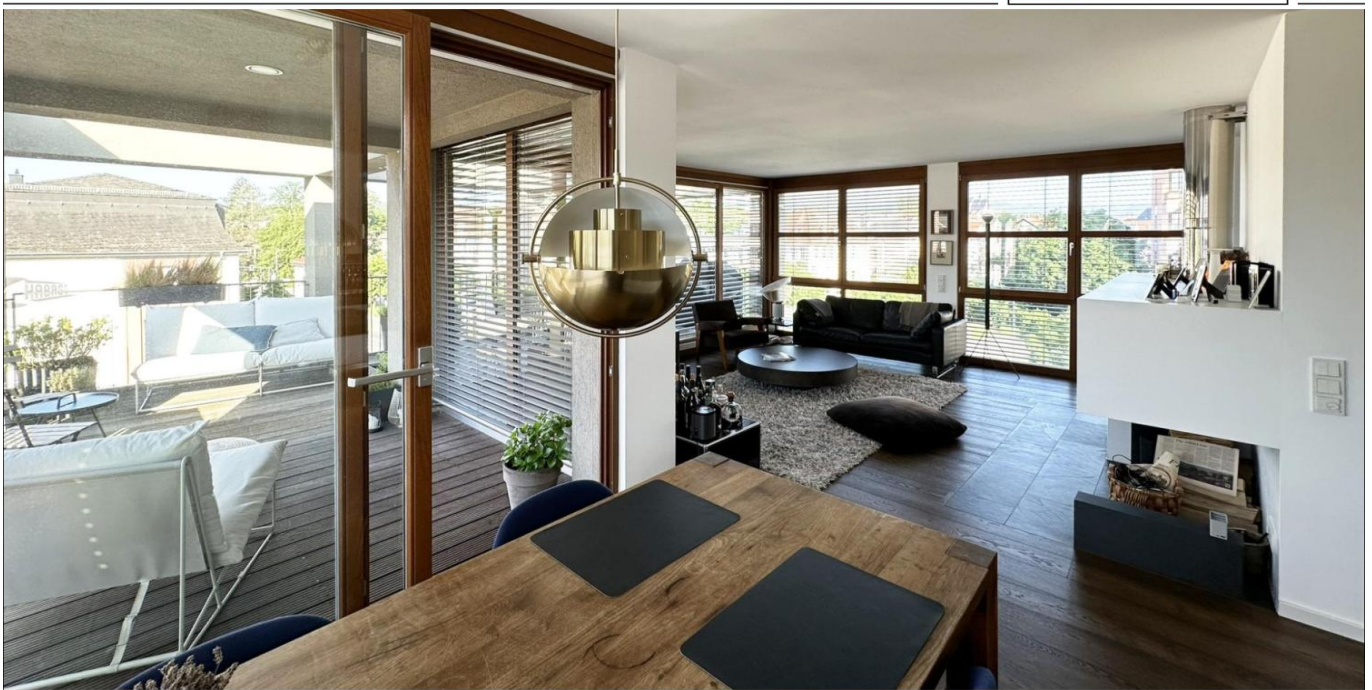


Oberursel – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Selbstnutzer aufgepasst - schickes Penthouse Nähe Fußgängerzone

???????? ??: 24002048a



www.von-poll.com

???? ??: 695.000 EUR • ??: ca. 103 m² • ??: 3.5

??????? ???????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002048a	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 103 m ²	????????????	???????
???????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3.5		
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????????? ????????????	???????
????? ?????????????	2005	???????????????????? ??????	ca. 8 m ²
?????? ?????????????	2 x ????????? ??????????	???????	?????????, WC ????????????, ??????

???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	112.57 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	31.07.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2005

???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ???????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ????????

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

???????? ?????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

Traum-Penthouse für Selbstnutzer in zentraler Lage von Oberursel am Taunus
 Willkommen in Oberursel am Taunus, einer charmanten Stadt, die modernen städtischen
 Lebensstil und historische Atmosphäre perfekt vereint. Dieses exklusive Penthouse
 befindet sich im Herzen der Stadt, umgeben von erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten,
 gemütlichen Cafés und einer Vielzahl an kulturellen Angeboten. Dank der
 hervorragenden Verkehrsanbindung erreichen Sie Frankfurt und das gesamte Rhein-
 Main-Gebiet schnell und bequem. Dieses außergewöhnliche Penthouse befindet sich in
 einem Stadthaus, das mit einem renommierten Architekturpreis ausgezeichnet wurde.
 Das Gebäude besticht durch seine klare Architektursprache und filigranen Strukturen, die
 moderne Eleganz und höchste Bauqualität widerspiegeln. Es erwarten Sie drei
 großzügige Zimmer, die durch ihre offene Gestaltung und hohe Decken ein Gefühl von
 Weite und Licht vermitteln. Die beeindruckende, große Dachterrasse, die viel Platz für
 gemütliche Stunden im Freien bietet und einen atemberaubenden Blick über die Stadt
 gewährt, ist ein absolutes Highlight. Hier können Sie entspannen, Gäste empfangen oder
 einfach die Sonne genießen. Die Innenausstattung des Penthouses erfüllt höchste
 Ansprüche. Hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein
 luxuriöses Wohngefühl. Modernste Technik und stilvolle Details ergänzen die exklusive
 Ausstattung. Zwei besonders große Tiefgaragenstellplätze gehören zur Wohnung und
 bieten sicheren und komfortablen Platz für Ihre Fahrzeuge. Dieses Traum-Penthouse
 bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, luxuriöses Wohnen in bester Citylage von
 Oberursel zu erleben. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin und stehen
 Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

- Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- Kamin
- große ca. 30 m² Dachterrasse (mit 14 m² in der Wohnfläche angerechnet)
- Luxusbad mit Oberlicht
- zwei große Tiefgaragenplätze

??????? ???????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

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.

??????? ???????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 112.57 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

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

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com