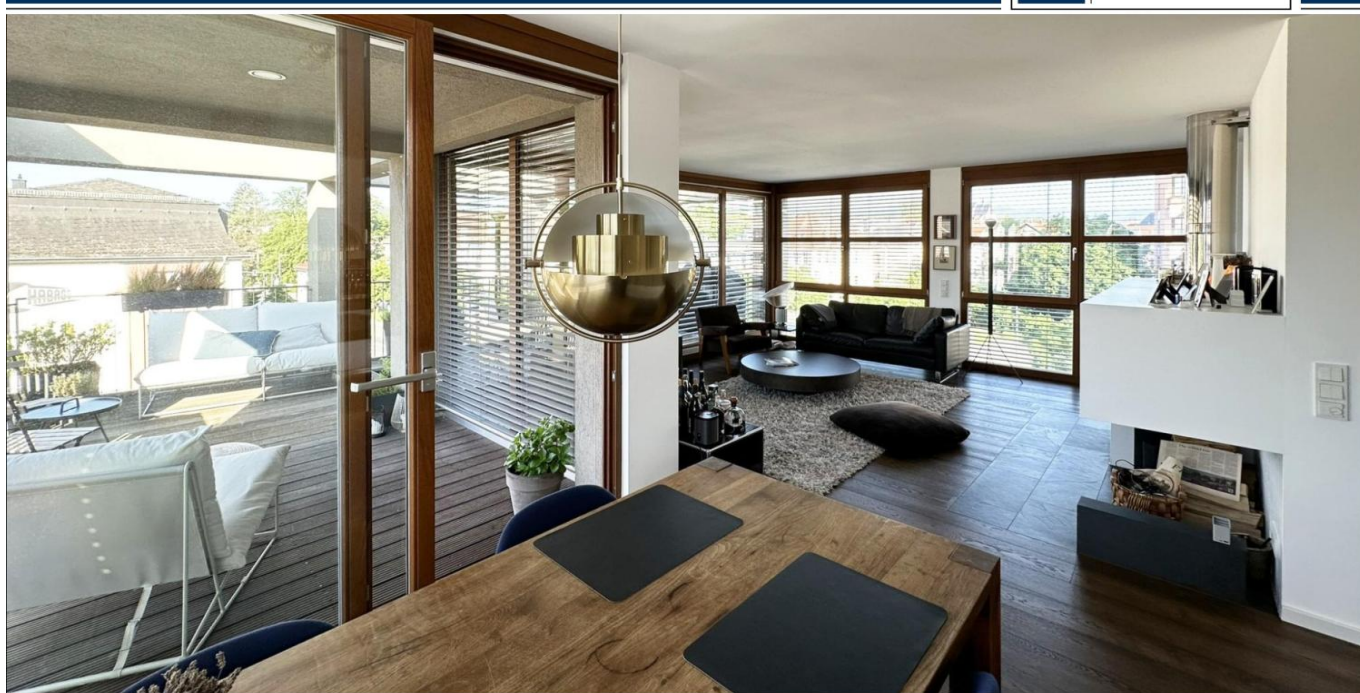


Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

**CODICE OGGETTO: 24002048a**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002048a
Superficie netta	ca. 103 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	112.57 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	31.07.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà

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

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com



CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## La proprietà



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
ARBEITGEBER**  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**

Auszeichnung  
Stefan Koch

### 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)

**CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- bodentiefe Fenster
- Kamin
- große ca. 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse (mit 14 m<sup>2</sup> in der Wohnfläche angerechnet)
- Luxusbad mit Oberlicht
- zwei große Tiefgaragenplätze

**CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 112.57 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 24002048a - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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