

Oberursel – Stadtzentrum

## VON POLL - OBERURSEL: Lichtdurchflutete, charmante Erdgeschoßwohnung mitten in Oberursel.

*Objektnummer: 26002003a*



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Auf einen Blick

Objektnummer	26002003a	Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2015
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1972		

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

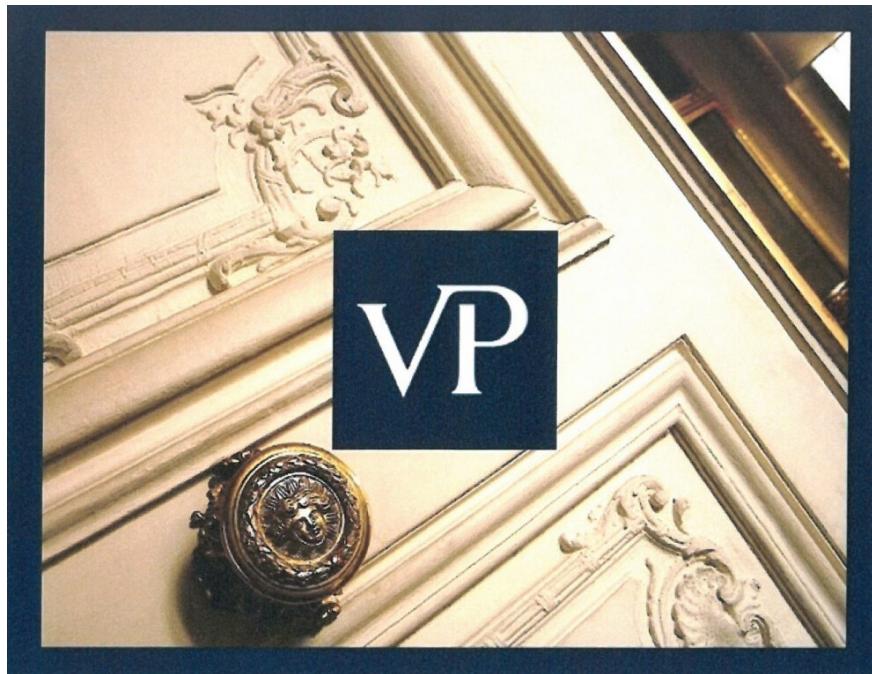
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.02.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie- verbrauch	141.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Die Immobilie

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)



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06172 - 680 980**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

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

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Die Immobilie



## 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)

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Ergeschoss-Wohnung aus dem Baujahr 1972 bietet mit rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Raum für individuelle Wohnideen und verbinden Funktionalität mit Wohnkomfort.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Momente.

Das moderne Tageslichtbad ist hell gestaltet und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein – ob beim Frühstück oder am Abend mit einem Glas Wein.

Das Wohnhaus mit insgesamt acht Parteien wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und besticht durch seine ruhige, gepflegte Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und ein harmonisches Miteinander.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Ausrichtung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar – perfekt für alle, die kurze Wege und urbanes Wohnen mit Ruhe verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung, die mit viel Potenzial und einem durchdachten Grundriss begeistert.

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe  
Tel.: +49 6172 - 680 980  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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