

Oberursel - Bommersheim

# Maisonette-Dachgeschoss-Wohnung mit Kamin und großer Dachterrasse

Objektnummer: 26002023



**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim**

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

Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26002023	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2008	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## 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: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## 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)

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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim

## Die Immobilie



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

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
SINCE 2015

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewerteter  
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)

**Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung im Penthouse-Stil vereint Großzügigkeit, Licht und eine besondere Wohnatmosphäre zu einem seltenen Gesamtpaket – ideal für alle, die sich bewusst von klassischen Wohnungen abheben möchten.

Im Mittelpunkt steht der ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich, der durch seine Offenheit und den Kamin eine spürbar hohe Wohnqualität bietet. Der direkte Zugang zur ca. 22 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise. Ob entspannte Abende oder gesellige Stunden – dieser Bereich wird schnell zum Lebensmittelpunkt.

Auf der Hauptwohnebene befinden sich zudem eine separate Küche mit Siemens-Markengeräten, ein Badezimmer sowie zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Die Räume bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich ideal an individuelle Lebenssituationen anpassen.

Über eine Treppe gelangt man in den offenen Galeriebereich, der der Wohnung zusätzlichen Charakter verleiht. Ob als Homeoffice, Leseecke oder Rückzugsort – hier entsteht ein Bereich mit ganz eigener Atmosphäre.

Auch funktional überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Stauraumangebot: Zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie ein separater Kellerraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zur Wohnung gehören zwei Außenstellplätze. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine abschließbare Doppelgarage in der Tiefgarage zu erwerben. Die

Installation von Wallboxen wurde bereits beantragt und unterstreicht die Zukunftsfähigkeit des Angebots.

Das im Jahr 2008 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und rundet den hochwertigen Gesamteindruck ab.

**Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim**

## Ausstattung und Details

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin
- Offener Galeriebereich
- Separate Küche mit Siemens-Markengeräten
- Dachterrasse circa 22 m<sup>2</sup>
- Separater Kellerraum
- Gas-Zentralheizung
- Zwei Außenstellplätze (Sondernutzungsrecht) sowie optionale abschließbare Doppelgarage (zwei Tiefgaragenstellplätze, Teileigentum)

**Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gepflegter Wohnlage von Oberursel mit überwiegend gehobener Bebauung. Die Umgebung ist angenehm ruhig und geprägt von wenig Durchgangsverkehr. Dadurch entsteht ein Wohnumfeld, das im Alltag deutlich entspannter ist als in vielen vergleichbaren Lagen. Gleichzeitig bleibt man flexibel und gut angebunden.

Die Anbindung an Frankfurt ist unkompliziert und alltagstauglich. Sowohl S-Bahn als auch U-Bahn sind gut erreichbar und ermöglichen eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Arbeitszentren. Auch mit dem Auto besteht über die A661 und die A5 eine schnelle Anbindung in alle Richtungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in gut erreichbarer Entfernung und sind teilweise auch bequem zu Fuß erreichbar.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zum Taunus: Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach Zeit im Grünen lassen sich hier ohne großen Aufwand in den Alltag integrieren. Damit verbindet die Lage auf angenehme Weise die Nähe zur Stadt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Insgesamt eignet sich die Lage besonders für Käufer, die die Nähe zu Frankfurt schätzen, im Alltag aber bewusst ruhiger und entspannter wohnen möchten.

**Objektnummer: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim**

## 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 vorbehaltenlich 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: 26002023 - 61440 Oberursel - Bommersheim**

## 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)