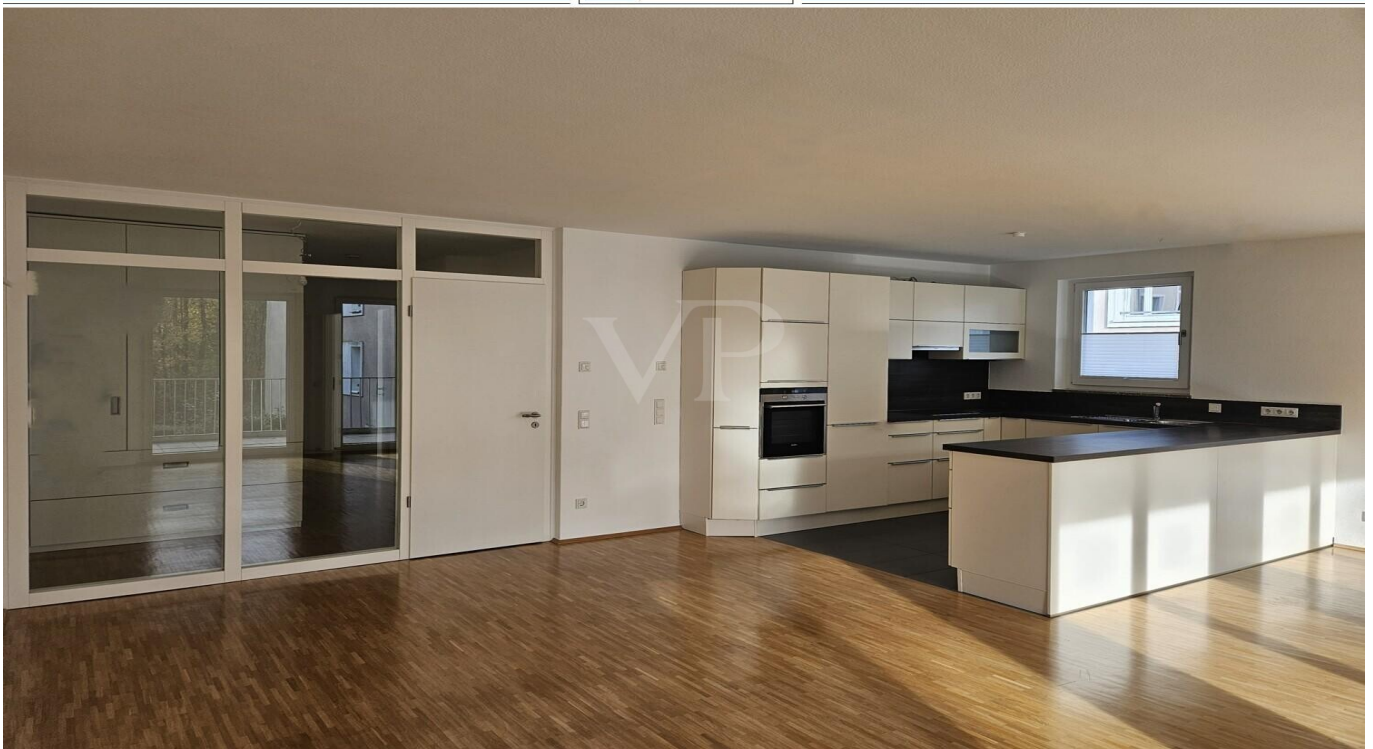


Oberursel – Waldrandlage

# VON POLL - OBERURSEL: Lichtdurchflutete 4 - Zimmer - Wohnung mit Sonnenbalkon in der Nähe der FIS

Objektnummer: 25002096



MIETPREIS: 2.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

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

Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002096
Wohnfläche	ca. 115,5 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014

Mietpreis	2.200 EUR
Nebenkosten	456 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK_Regenerativ	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	22.05.2034	Endenergiebedarf	78.30 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre bietet auf rund 124 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt und eignet sich perfekt für Paare, Familien oder Berufspendler, die das Besondere suchen. Die Wohnung beeindruckt durch eine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung, bei der besonders die moderne Einbauküche im Mittelpunkt steht. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genug Platz, um auch in größeren Runden zu kochen und zu genießen. Direkt angrenzend befindet sich der Flur, der mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet ist und viel Stauraum bietet.

Der Balkon dieser Wohnung ist ein echtes Highlight:

Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne, der besonders in den Sommermonaten zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Gleich hinter dem Haus finden Sie zudem eine kleine grüne Oase, in der der Urselbach ruhig vor sich hin plätschert – der perfekte Ort, um die Seele baumeln zu lassen und der Natur ganz nah zu sein. Das helle Badezimmer ist modern gefliest. Ein separates Gästebad sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Hauswirtschaftsraum, der Ihnen praktische Abstell- und Organisationsmöglichkeiten für Vorräte, Reinigungsutensilien oder Haushaltsgeräte bietet. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine gemeinschaftliche Waschküche.

Für Ihre Mobilität ist ebenfalls bestens gesorgt: Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung und garantiert Ihnen stets einen sicheren und bequemen Parkplatz. Ein Aufzug bringt Sie bequem und barrierefrei zu allen Etagen.

Dank der ruhigen, grünen Lage können Sie hier in einer angenehmen Atmosphäre wohnen und gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sowie das Stadtzentrum, das in kurzer Zeit erreichbar ist. Die Wohnung ist sofort verfügbar und kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Lassen Sie sich dieses moderne, großzügige Zuhause nicht entgehen! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für eine Besichtigung gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Ausstattung und Details

- Schöne helle Wohnung in einer modernen Anlage
- Parkett
- offene Küche
- Einbauschränke
- großer Südwestbalkon
- Tiefgaragenplatz

Objektnummer: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 78.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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)