

Oberursel (Taunus) - Oberursel

# VON POLL - OBERURSEL: Über den Dächern von Oberursel - großzügige Penthouse-ETW in urbaner Lage

Objektnummer: 25002109



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel**

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

Objektnummer: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002109	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Baujahr	2003	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fussbodenheizung</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Fern</b>	Endenergiebedarf	<b>63.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.01.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>2003</b>

Objektnummer: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel

## 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: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel

## 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)



**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: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel

## Die Immobilie



**Capital**  
MAGAZIN  
TOP-FAKTOREN-BILDERBUCH  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24  
seit 2016

**CREATIVUS**  
Deutschlands  
begehrteste  
Makler  
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: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel**

## **Ein erster Eindruck**

**Barrierefrei über den Dächern von Oberursel!**

**Dieses Penthouse ist ein idealer Rückzugsort für Interessenten, die sowohl die urbane Nähe zur Innenstadt als auch die Ruhe des Taunus schätzen. Aufgrund der Lage und den attraktiven Renditechancen eignet sich die Immobilie in unmittelbarer Nähe der Frankfurt International School (FIS) natürlich auch als ideales Investitionsobjekt.**

**Im 5. Obergeschoss einer gepflegten Anlage von 2003 bietet diese 4-Zimmer-Wohnung auf einer Fläche von ca. 103 m<sup>2</sup> Paaren und Familien ein angenehmes Wohnumfeld. Dank Aufzug ist die Wohnung barrierefrei auch von der Tiefgarage aus zugänglich.**

**Die durchdachte Raumaufteilung mit einem großzügigem Wohn/Esszimmer, abgetrennter Küche, zwei Schlafzimmern und einem kleineren Raum, ideal als begehbare Ankleide oder Home-Office nutzbar, kann individuell angepasst werden - die innenliegenden Wände sind in Holzständerbauweise errichtet, sodass eine bedarfsgerechte Neuausrichtung des Grundrisses möglich ist.**

**Von der großzügigen Dachterrasse schaut man bis in den Taunus. Hier kann Ihr Tag mit einem Kaffee starten und abends gemütlich ausklingen.**

**Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Kellerabteil und einen großzügigen Stellplatz in der Tiefgarage.**

**Kindergärten, Schulen, U-Bahn und Geschäfte in unmittelbarer Nähe sind ebenso wie Parkanlagen und Naherholungsgebiete fußläufig erreichbar.**

**Ein Zuhause mit Charakter - in einer Lage, die überzeugt!**

**Objektnummer: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel**

## **Ausstattung und Details**

- **barrierefreier Zugang**
- **flexible Raumaufteilung durch Holzständerwände**
- **Parkett**
- **teilweise Fußbodenheizung**
- **Rollläden in allen Räumen, teilweise elektrisch**
- **großzügige Dachterrasse**
- **elektrische Markise**
- **Aufzug**
- **Tiefgaragenplatz**
- **separater, abschließbarer Kellerraum**

**Objektnummer: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel**

## **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: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel**

## 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: 25002109 - 61440 Oberursel (Taunus) - Oberursel**

## **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)**