

Bad Homburg

VON POLL - OBERURSEL: Ruhig gelegene 4-Zimmer-Wohnung am Waldrand

Objektnummer: 22002014



• KAUFPREIS 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22002014 - 61348 Bad Homburg

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

Objektnummer : 22002014 - 61348 Bad Homburg

Auf einen Blick

Objektnummer	22002014	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 96 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	01.08.2022	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 5 m ²
Badezimmer	1		
Baujahr	1971		

Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	191.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	22.08.2028	Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie

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.

Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

T.: 06172 - 680 980

Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Eigenheim oder einer gut vermietbaren Kapitalanlage in ruhiger Waldrandlage? Dann ist diese 4-Zimmer-Wohnung genau das Richtige für Sie! Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit Stellplätzen für PKW direkt vor der Haustür. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zur U3 (Haltestelle "Rosengärtchen"), welche Sie schnell in die Oberurseler Innenstadt, den Taunus oder renommierte Schulen wie dem Gymnasium Oberursel oder der Frankfurt International School befördert. Über den Flur erreichen Sie die Küche, den Wohnbereich, das Wannenbad, das Gäste-WC sowie zwei Schlafzimmer. Ein weiterer Raum ist über die Küche zugänglich und eignet sich hervorragend als Home-Office. Der Wohnbereich punktet zudem mit seiner sonnigen Loggia in Südausrichtung. Ein ausladender Einbauschränk im Eingangsbereich sowie ein privater Kellerraum bieten zudem ausreichend Stellfläche.

Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Ausstattung und Details

- Laminatböden in Flur und Schlafzimmern aus 2020
- Südloggia mit Markise
- KFZ-Stellplätze vor der Haustür
- großer Einbauschränk
- Gäste-WC

Objektnummer: 22002014 - 61348 Bad Homburg

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: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 191.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 22002014 - 61348 Bad Homburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Armin Benz & Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com