

Oberursel – Nord

Geräumige Maisonette-Wohnung für 1-2 Personen mit Balkon, Kamin und Tiefgarage in Waldrandlage

Objektnummer: 25002080



MIETPREIS: 1.040 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,42 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

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

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	25002080
Wohnfläche	ca. 61,42 m ²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)

Mietpreis	1.040 EUR
Nebenkosten	270 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	155.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.08.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Die Immobilie



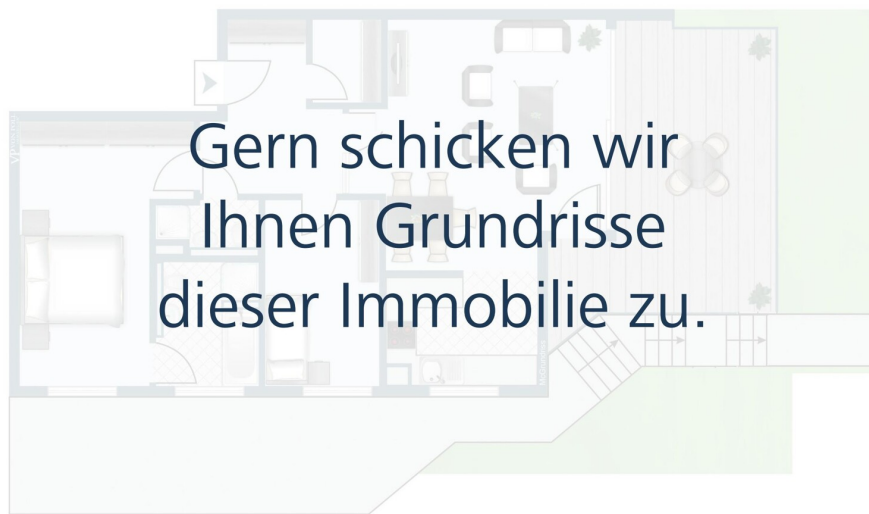
Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

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

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Die Immobilie



**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

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



Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Ein erster Eindruck

Diese helle und charmante 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im 3. Stock in einer gepflegten Wohnanlage in Oberursel. Waldwege, welche zu sportlichen Aktivitäten in der Natur einladen, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die U-Bahn-Station, Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und Restaurants lassen sich von hier aus gut und schnell erreichen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 61 m² bietet sie ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Das Objekt befindet sich in einem renovierten Zustand und besticht durch qualitative Ausstattungsmerkmale, einem Kamin und einer funktionalen sowie geräumigen Einbauküche.

Sie betreten die Wohnung über eine Diele von der aus Sie rechts in die beiden Zimmer (Schlafzimmer sowie Ankleide bzw. Arbeitszimmer) gelangen. Vorbei an dem schönen hellen Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und großem Waschtisch betreten Sie das ca. 22 m² große Wohn-/ Esszimmer.

Von dort aus gelangen Sie auf die sonnige Dachterrasse, von der aus Sie ab spätem Nachmittag die Sonne bis zum Sonnenuntergang genießen können. Hier können Sie sich zurücklehnen und den Feierabend mit Blick ins Grüne entspannt genießen.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über eine offene Treppe in das Studio-Zimmer auf der Empore, welches sich hervorragend als Arbeits-, Gästebereich oder Atelier nutzen lässt.

Der hochwertige Laminatfußboden verleiht der gesamten Wohnung einen warmen und modernen Flair.

Für ausreichend Stauraum sorgen ein eigener Kellerraum sowie ein Fahrradraum. In dem ordentlichen und trockenen Wäschekeller befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese gut geschnittene 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Oberursel die perfekte Wahl für Menschen ist, die gerne sportlich aktiv sind und naturnahes Wohnen schätzen. Die ansprechende Ausstattung und Raumaufteilung sowie die attraktive Lage bieten den idealen Rahmen für Ihr neues Zuhause. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Ausstattung und Details

- Alle Fenster mit Außenrollläden, teilweise elektrisch
- Einbauküche
- Kamin
- Tiefgaragenstellplatz
- Dachterrasse
- Waschraum
- Stauraumabteil im Keller
- Freiplätze vor dem Haus vorhanden

Objektnummer: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

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: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002080 - 61440 Oberursel – Nord

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com