

Oberursel (Taunus) - Nord

Großzügige 6-Zimmer-Wohnung mit Teilungsmöglichkeit in zwei Wohneinheiten in Oberursel Stadtmitte

Objektnummer: 26002041



KI-generiertes Bild

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

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

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26002041
Wohnfläche	ca. 142 m ²
Etage	1
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - 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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Die Immobilie



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohneinheit befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, 8-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Aufzug in zentraler Lage von Oberursel. Die heutige Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Wohneinheiten und bietet auf ca. 142 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Wohnfläche nach DIN 277 berechnet). Besonders attraktiv: Für die Rückteilung in zwei separate 3-Zimmer-Wohnungen liegt bereits eine baurechtliche Genehmigung vor. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die das vorhandene Entwicklungspotenzial nutzen möchten.

Die Immobilie überzeugt durch großzügige Räume und eine funktionale Raumaufteilung. Aufgrund der früheren Nutzung als Arztpraxis sind einzelne Türen breiter ausgeführt als üblich, was zusätzlichen Komfort bietet und eine barrierearme Nutzung begünstigt. Der neue Eigentümer kann die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen gestalten und das vorhandene Potenzial optimal ausschöpfen. Je nach individuellem Anspruch sind Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen denkbar, die zusätzlichen Raum für eine attraktive Wert- und Wohnqualitätssteigerung eröffnen.

Ein besonderes Highlight ist die hervorragende Lage: Die U-Bahn befindet sich direkt vor dem Gebäude und ermöglicht eine schnelle Anbindung nach Frankfurt sowie in die umliegenden Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Eigentümergemeinschaft mit professioneller Hausverwaltung. Die Wohnanlage wird laufend instand gehalten und verfügt über eine überdurchschnittlich gut ausgestattete Instandhaltungsrücklage. Dies schafft eine solide Grundlage für die langfristige Werterhaltung der Immobilie und bietet Käufern zusätzliche Planungssicherheit. Das ausgewiesene Hausgeld berücksichtigt die derzeit zusammengelegten beiden Wohneinheiten.

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Ausstattung und Details

- 2 Einbauküchen
- 1 Duschbad
- 1 Bad mit Badewanne und Tageslicht
- 6 gut nutzbare Zimmer für individuelle Wohnkonzepte
- Viel Platz für Familien, Homeoffice oder Hobbyräume
- Geräumiger Keller

Objektnummer: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - 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: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - Nord

Sonstige Angaben

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: 26002041 - 61440 Oberursel (Taunus) - 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