

Oberursel - Oberstedten

VON POLL - OBERURSEL: Project planning: Your new home in Oberstedten

Property ID: 25002022a



PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,35 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 433 m²

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

At a glance

Property ID	25002022a	Purchase Price	990.000 EUR
Living Space	ca. 152,35 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Energy Data

Energy Certificate Legally not required

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

The property



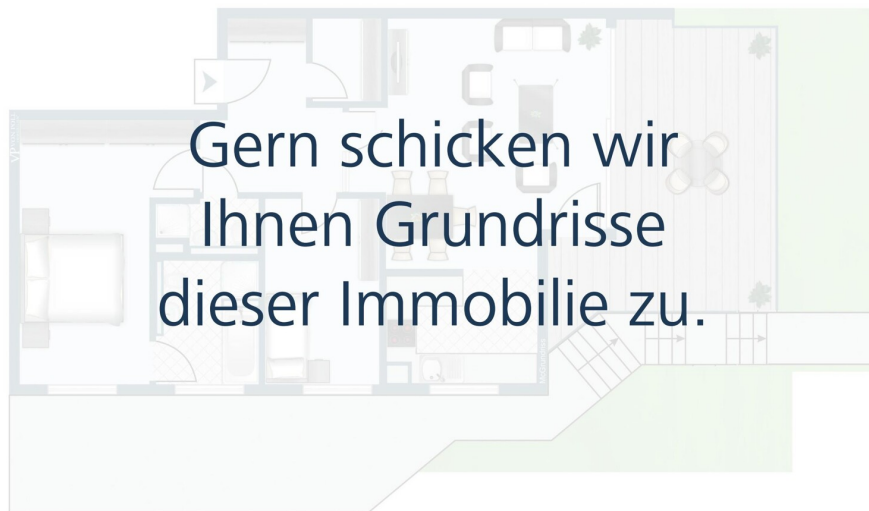
Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

The property

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

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

The property



**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

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

A first impression

This planned, modern detached house offers over 150 m² of living space with an optimal layout and numerous features that ensure comfortable living. The property sits on a 433 m² plot and faces southwest. The house impresses with its well-designed architecture: with a total of 5 rooms, including 3 spacious bedrooms, it offers ample space for individual living preferences. The generous living and dining area is the central heart of the property. Large windows create a bright and welcoming atmosphere, enhanced by modern triple glazing that guarantees excellent thermal and sound insulation. The open-plan kitchen flows seamlessly into the living area, allowing for easy access to daily life and convivial gatherings with family and guests. A utility room provides organization and additional storage space. A guest WC is also located on the ground floor, while the upper floor features a high-quality bathroom with products from the Connectair series (or comparable quality). In addition to the three bedrooms, there is another room on this floor that can be flexibly used as an office or guest room. The house boasts future-proof building technology: A modern heat pump efficiently provides heating and hot water. The integrated ventilation system ensures a comfortable indoor climate year-round. The property also includes a full basement with high-quality waterproof concrete construction, offering ample space for hobbies, storage, or expanding the living area.

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Details of amenities

- **3-fach Verglasung**
- **Lüftungsanlage**
- **Wärmepumpe**
- **inklusive Vollkeller in WU-Ausführung**
- **Zisterne für Gartenbewässerung**
- **Hochwertige Badausstattung (Connectair o.ä.)**
- **Bodenbeläge optional zzgl. 17.765 EUR**
- **Malerarbeiten optional zzgl. 30.365 EUR**
- **Vollkeller (WU in Wohnqualität) optional 110.000 EUR**

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

All about the location

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.

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Other information

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.

Property ID: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com