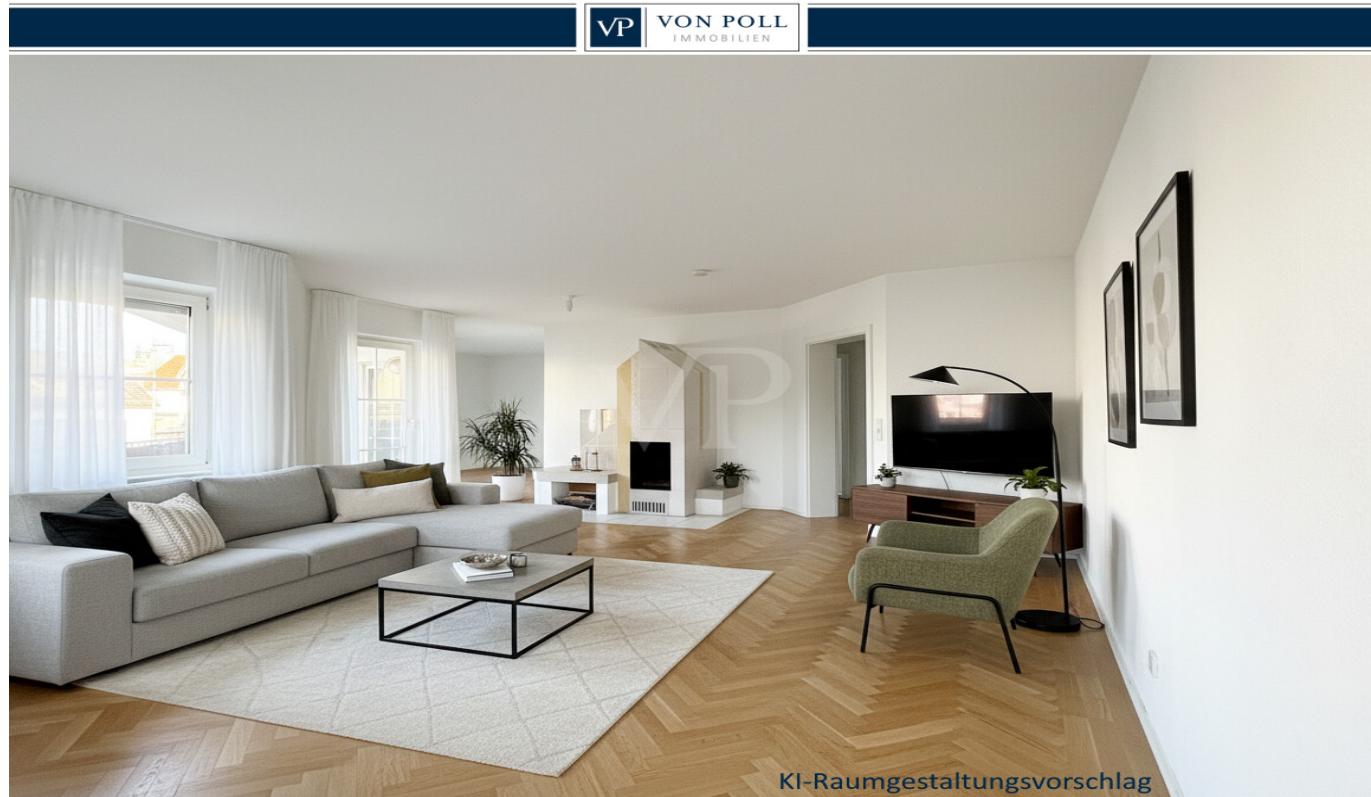


Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Kamin & 2 Balkonen

*Property ID: 25002104*



PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

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

Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## At a glance

Property ID	25002104	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1991		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.07.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



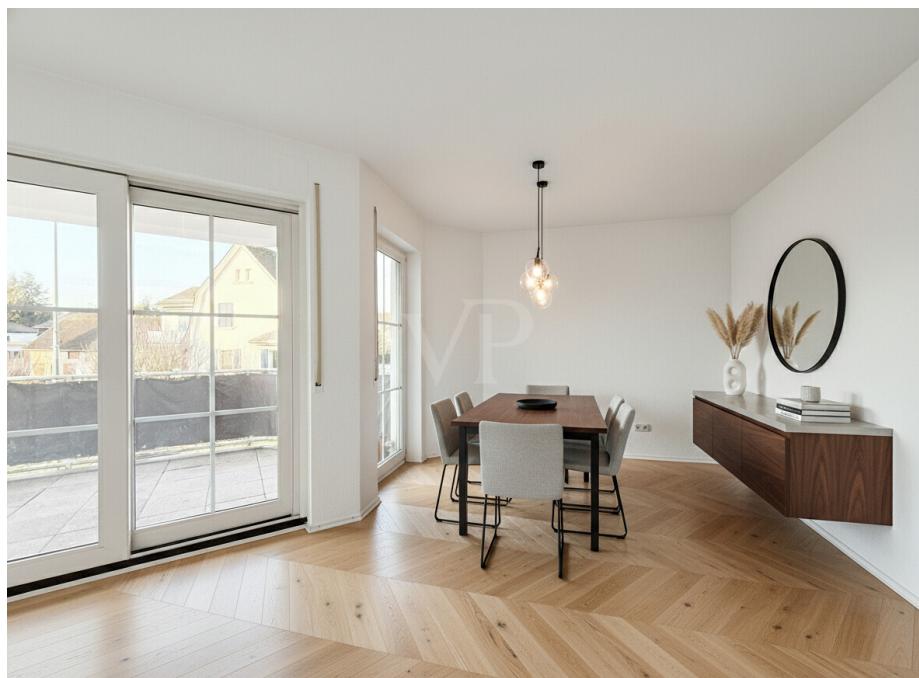
Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property



Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – 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**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

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



## 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)

**Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## A first impression

Diese hochwertig ausgestattete Vier-Zimmer-Wohnung wird Sie begeistern.

Lichtdurchflutete und großzügige Räume, eine ausgezeichnete Ausstattung, eine clevere Raumaufteilung sowie ein zwei Balkon mit südwestlicher Ausrichtung sind nur wenige Argumente, die für diese Wohnung sprechen.

Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage einer architektonisch besonders ansprechenden, durchdachten und komfortablen Wohnanlage mit insgesamt nur drei Wohneinheiten.

Über den Dielenbereich gelangt man in das sonnige Wohn- und Esszimmer, das mit über 40 Quadratmetern viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die bodentiefen Fenster und der Kamin sorgen auf Anhieb für Wohlfühlatmosphäre. Die beiden Balkone laden gerade in warmen Sommermonaten zum Verweilen ein.

An das Esszimmer grenzt die Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist.

Über die Diele und den Flurbereich grenzen das Gäste-WC, die beiden großzügigen und hellen Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad, das mit einem Doppelwaschbecken, einer Badewanne sowie einer separaten Dusche hochwertig ausgestattet ist. Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Ankleideraum, der über das Hauptschlafzimmer zu erreichen ist.

Das Wohnhaus ist unterkellert - im Untergeschoss stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Der zur Wohnung gehörende, gemauerte Kellerraum sowie der PKW-Stellplatz im Freien runden dieses attraktive Angebot ideal ab.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

**Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## Details of amenities

- moderne Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer
- Parkett- und Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (teilw. bodentief)
- Rollläden
- Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche
- Gäste-WC
- Ankleide
- zwei Balkon (ca. 10,5 m<sup>2</sup> und ca. 6 m<sup>2</sup>) mit Südwest-Ausrichtung
- Gegensprechanlage
- Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- PKW-Stellplatz im Freien

**Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten**

## All about the location

Bad Homburg liegt landschaftlich attraktiv und reizvoll am Fuße des Taunus und gehört zweifelsfrei zu den beliebtesten und gesuchtesten Taunusgemeinden. Von hier aus bieten sich viele Möglichkeiten, das Naherholungsgebiet „Taunus“ individuell zu nutzen. Radwanderwege, herrliche Waldlandschaften und romantische Pfade zur Saalburg und zum Herzberg laden zu Erholung und Sport ein. Die berühmte Kurstadt Bad Homburg bietet seinen Bewohnern eine ausgesprochen hohe Lebensqualität. Kur-/Thermal- und Wellnessbäder, Sport- und Freizeitmöglichkeiten, ein großes kulturelles Angebot sowie ausgezeichnete Restaurants und renommierte Schulen sind präsent. Das Kurhaus mit verschiedenen Veranstaltungen, die bekannte Spielbank, die Tennisplätze mit Clubanlage, ein 6-Loch-Golfplatz (ältester Golfplatz in Deutschland) sowie ein 18-Loch-Golfplatz stellen weitere Freizeitmöglichkeiten dar.

Bad Homburg ist sowohl mit der S-Bahnlinie S5 als auch mit der U-Bahnlinie U2 an das Frankfurter Nahverkehrsnetz angebunden. Ein Regionalbus verbindet die Taunusgemeinden. Alle Nahverkehrsstationen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Über das ca. 5 Minuten 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. 20 Minuten zu erreichen.

Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – Oberstedten

## Other information

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25002104 - 61440 Oberursel / Oberstedten – 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)