

Oberursel – Waldrandlage

## VON POLL - OBERURSEL: Light-flooded 4-room apartment with sunny balcony near the FIS

Property ID: 25002096



RENT PRICE: 2.200 EUR • LIVING SPACE: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

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

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25002096                 |
| Living Space         | ca. 115,5 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 1                        |
| Rooms                | 4                        |
| Bedrooms             | 3                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 2014                     |

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Rent price            | 2.200 EUR            |
| Additional costs      | 456 EUR              |
| Condition of property | Completely renovated |
| Equipment             | Guest WC, Balcony    |

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Energy Data

|                                |               |                                                      |                           |
|--------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Renewable CHP | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 22.05.2034    | Final Energy Demand                                  | 78.30 kWh/m²a             |
|                                |               | Energy efficiency class                              | C                         |
|                                |               | Year of construction according to energy certificate | 2014                      |

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



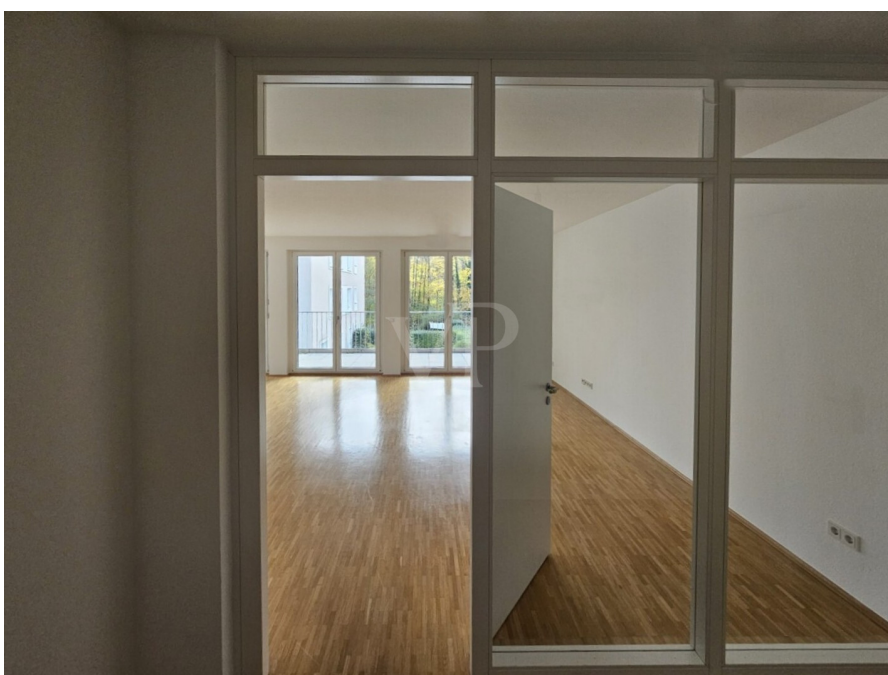
Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



**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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## The property



## 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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## A first impression

This modern, four-room apartment on the raised ground floor offers approximately 124 square meters of living space and is perfect for couples, families, or commuters seeking something special. The apartment impresses with its open, light-filled layout, where the modern fitted kitchen takes center stage. Equipped with high-quality appliances, it offers ample space for cooking and entertaining, even with larger groups. Adjacent to the kitchen is the hallway, which features a practical built-in wardrobe and provides plenty of storage space. The balcony is a true highlight: from here, you can enjoy a magnificent view of the surrounding greenery, inviting you to spend relaxing hours outdoors, especially during the summer months. Just behind the building, you'll find a small green oasis where the Urselbach stream babbles gently – the perfect place to unwind and connect with nature. The bright bathroom features modern tiling, and a separate guest bathroom provides added convenience. Another advantage is the utility room, which offers practical storage and organization options for supplies, cleaning materials, and household appliances. This is complemented by a shared laundry room. Your mobility is also well catered for: a private parking space in the underground garage belongs to the apartment, guaranteeing you a safe and convenient parking spot at all times. An elevator provides easy and barrier-free access to all floors. Thanks to the quiet, green location, you can live here in a pleasant atmosphere while also benefiting from excellent public transport connections and the city center, which is just a short distance away. The apartment is available immediately and can be occupied by arrangement. Don't miss out on this modern, spacious home! We look forward to your inquiry and are happy to arrange a viewing.

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Details of amenities

- Schöne helle Wohnung in einer modernen Anlage
- Parkett
- offene Küche
- Einbauschränke
- großer Südwestbalkon
- Tiefgaragenplatz

Property ID: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 78.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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)