

Oberursel – Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Lichtdurchflutete, charmante Erdgeschoßwohnung mitten in Oberursel.

Property ID: 26002003a



PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

At a glance

Property ID	26002003a
Living Space	ca. 92 m ²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	475.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

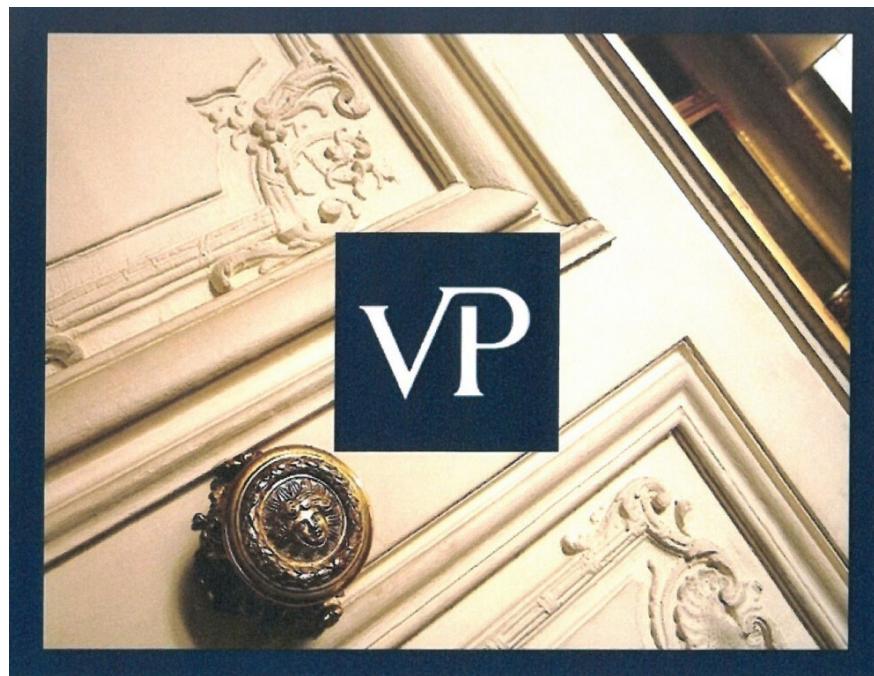
Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.02.2028	Final energy consumption	141.62 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

The property

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



**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

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

A first impression

Diese gepflegte Ergeschoss-Wohnung aus dem Baujahr 1972 bietet mit rund 92 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Raum für individuelle Wohnideen und verbinden Funktionalität mit Wohnkomfort.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung . Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Momente.

Das moderne Tageslichtbad ist hell gestaltet und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein – ob beim Frühstück oder am Abend mit einem Glas Wein.

Das Wohnhaus mit insgesamt acht Parteien wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und besticht durch seine ruhige, gepflegte Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und ein harmonisches Miteinander.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Ausrichtung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar – perfekt für alle, die kurze Wege und urbanes Wohnen mit Ruhe verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung, die mit viel Potenzial und einem durchdachten Grundriss begeistert.

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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