

Oberursel

# VON POLL - OBERURSEL: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick auf den Taunus

Property ID: 26002024



KI-generiertes Bild

**PURCHASE PRICE: 310.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel**

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

Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## At a glance

Property ID	26002024	Purchase Price	310.000 EUR
Living Space	ca. 78 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	7	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	2	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1970		

Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	90.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.10.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## The property



Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## The property



Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## The property



Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## The property



Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## The property



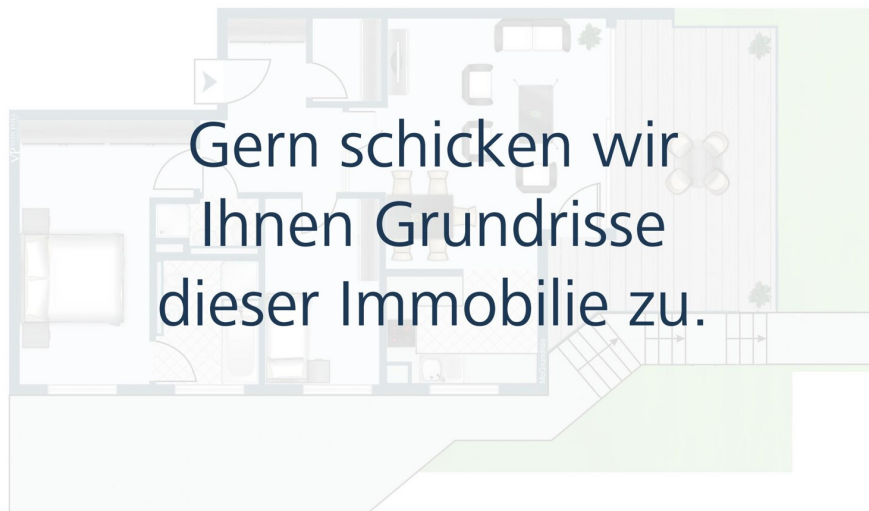
Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel

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

**Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel**

## **A first impression**

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und hohen Wohnkomfort. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer eröffnet den Zugang zum Balkon, von dem Sie einen wunderschönen Blick auf den Taunus genießen können. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer und bieten viel Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die moderne Küche ist mit einer neuen Einbauküche ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Sowohl das Hauptbad mit Dusche als auch das separate Gäste-WC wurden ebenfalls neu gestaltet und überzeugen durch zeitgemäßes Design. Die gut geplanten Räume und der Balkon sorgen für ein harmonisches Wohngefühl und schaffen eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen.

Die Wohnung befindet sich im siebten Stock eines zehnstöckigen Hochhauses, was viel Licht, Ruhe und einen besonders schönen Ausblick garantiert. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Fußnähe, sodass Sie eine schnelle Anbindung nach Frankfurt über die U-Bahn genießen.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die zentral wohnen und dennoch die Vorzüge einer hohen Etage mit schöner Aussicht und exzellenter Verkehrsanbindung schätzen.

**Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel**

## **Details of amenities**

**Modernisierung 2023:**

- Bad, Küche, Böden und Wände

- Küche

- Böden

- Wände

**Erneuerung der Hausfassade**

**Einbauküche**

**Moderner Vinylboden**

**Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel**

## 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: 26002024 - 61440 Oberursel**

## 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.

**Property ID: 26002024 - 61440 Oberursel**

## 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)**