

Oberursel - Oberstedten

VON POLL - OBERURSEL: Planificación del proyecto: Su nuevo hogar en Oberstedten

Número de propiedad: 25002022a



**PRECIO DE COMPRA: 990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152,35 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 433 m²**

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

De un vistazo

Número de propiedad	25002022a	Precio de compra	990.000 EUR
Superficie habitable	ca. 152,35 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5		
Dormitorios	3		
Baños	2		

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Datos energéticos

Certificado
energético

Legally not required

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

La propiedad



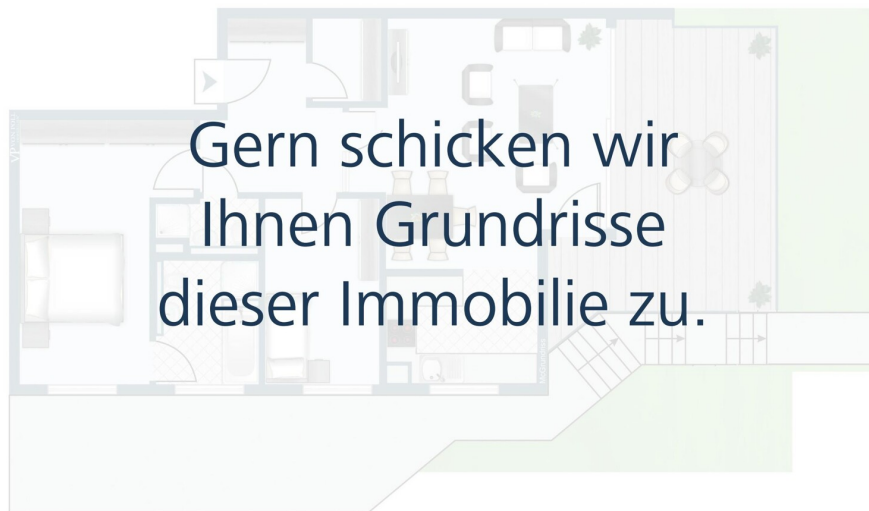
Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

La propiedad

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

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

La propiedad



**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

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Una primera impresión

Esta moderna casa unifamiliar, proyectada, ofrece más de 150 m² de espacio habitable con una distribución óptima y numerosas características que garantizan una vida confortable. La propiedad se encuentra en una parcela de 433 m² y está orientada al suroeste. La casa impresiona por su cuidada arquitectura: con un total de 5 estancias, incluyendo 3 amplios dormitorios, ofrece amplio espacio para las preferencias individuales. El amplio salón-comedor es el corazón de la propiedad. Los amplios ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor, realizado por un moderno triple acristalamiento que garantiza un excelente aislamiento térmico y acústico. La cocina abierta se integra a la perfección con el salón, facilitando el acceso a la vida diaria y a las reuniones con familiares e invitados. Un lavadero proporciona organización y espacio de almacenamiento adicional. En la planta baja también hay un aseo de cortesía, mientras que en la planta superior hay un baño de alta calidad con productos de la serie Connectair (o de calidad similar). Además de los tres dormitorios, hay otra habitación en esta planta que puede utilizarse como despacho o habitación de invitados. La casa cuenta con tecnología de construcción de vanguardia: una moderna bomba de calor proporciona calefacción y agua caliente de forma eficiente. El sistema de ventilación integrado garantiza un clima interior confortable durante todo el año. La propiedad también incluye un sótano completo con construcción de hormigón impermeable de alta calidad, que ofrece amplio espacio para aficiones, almacenamiento o para ampliar la sala de estar.

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Detalles de los servicios

- **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**

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25002022a - 61440 Oberursel - Oberstedten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com