

Oberursel - Nähe Stadtzentrum

# Luxus-Penthouse im Grünen mit U-Bahn-Anschluss

**CODE DU BIEN: 26002015b**



**PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5**

**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26002015b	Prix d'achat	1.195.000 EUR
Surface habitable	ca. 173,2 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	2013		

CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## Informations énergétiques

Chauffage	Cogénération renouvelable	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	22.05.2034	Consommation d'énergie	78.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété

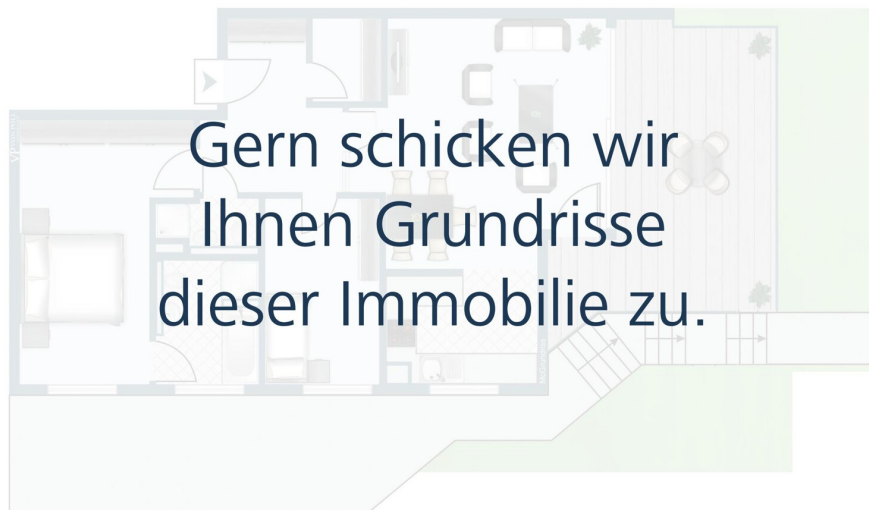


CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)

CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum

## La propriété



**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)

**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

## Une première impression

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Diese exklusive Penthouse-Wohnung vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einer attraktiven Lage, die zahlreiche Möglichkeiten für Alltag, Freizeit und Pendeln eröffnet.

Mit insgesamt knapp fünf Zimmern bietet die Wohnung flexible Wohnmöglichkeiten und schafft Raum für individuelle Wünsche. Die drei Schlafzimmer ermöglichen sowohl Familien als auch Paaren ein angenehmes Zusammenleben mit ausreichend Privatsphäre. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag, insbesondere in den morgendlichen Stoßzeiten oder wenn Gäste zu Besuch sind.

Das Haus wurde vor wenigen Jahre erbaut, und die Wohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Ein wichtiger Vorteil für alle, die nach einer bezugsbereiten Wohnlösung suchen, ohne auf Baustellenstress oder Verzögerungen Rücksicht nehmen zu müssen.

Ein besonderes Highlight ist die große Dachterrasse mit einem traumhaften Blick in Grüne. Von dort aus kann man leise das Rauschen des nahegelegenen Bachs vernehmen, während man morgens das Frühstück einnimmt oder abends ein Glas Wein zum Sonnenuntergang genießt.

Die integrierte Einbauküche ist im Angebot enthalten und bietet optimale Voraussetzungen für komfortables Kochen und gesellige Abende. Durch die hochwertige Ausstattung profitieren Sie von einem schnellen und reibungslosen Einzug – die Küche bietet ausreichend Stauraum sowie die wichtigsten Geräte für den Alltag.

Genauso hilfreich für den Alltag sind der praktische Abstellraum und der

Hauswirtschaftsraum auf der gleiche Etage - das erspart viele lange Wege ins Untergeschoss.

Die zentrale Lage der Wohnung verbindet urbanes Leben mit schneller Erreichbarkeit aller täglichen Bedarfsorte. Ein kleineres Einkaufszentrum ist fußläufig erreichbar – so erledigen Sie spontane Besorgungen ohne langen Anfahrtsweg. Für Pendler oder Stadtinteressierte bietet die unmittelbare Nähe zur U-Bahn Haltestelle um die Ecke beste Voraussetzungen, um den öffentlichen Nahverkehr unkompliziert zu nutzen. Insbesondere die sehr gute Anbindung nach Frankfurt am Main eröffnet vielfältige Möglichkeiten, sei es zum Arbeiten, zum Shoppen oder für kulturelle Angebote in der Metropole.

Erholung finden Sie ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnung liegt nah zum Naturpark Hochtaunus, einem beliebten Ziel für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien. Damit profitieren Sie gleichermaßen von der Nähe zur Stadt und zu hochwertigen Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Die Infrastruktur der Umgebung ist auf eine angenehme Wohnqualität ausgerichtet. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind zügig erreichbar und ermöglichen so einen reibungslosen Alltag. Die gut ausgebaute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an übergeordnete Straßen sorgt zudem jederzeit für Flexibilität und Mobilität.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und einem urbanen Lebensumfeld. Zum Angebot gehört ein geräumiger Keller. Optional erhältlich sind zwei komfortable Tiefgaragenplätze: Ein Tiefgaragenplatz für 20.000 €, und ein übergroßer Tiefgaragenplatz für 27.000 €.

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu nutzen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Kombination aus Größe, Funktionalität und Lage – und entdecken Sie, welche Potenziale diese Wohnung für Sie bereithält.

**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

## Détails des commodités

- Hochwertige Böden (Fliesen, Teppich)
- Hochwertige Bäder
- Exklusive Einbauküche
- Einbauschränke in Schreiner-Qualität
- Einbau-Lampen
- Dachterrasse mit elektrischen Markisen
- Innen-Kamin (Gas)
- Viele Sonderausstattungen
- Fußbodenheizung
- Klimafreundliches Blockheizkraftwerk ohne fossile Brennstoffe
- Praktische Abstell- und Hauswirtschaftsräume auf der Etage
- Geräumiger Keller
- Zwei geräumige Tiefgaragenplätze optional erhältlich:
  - 1 Tiefgaragenplatz für 20.000 €
  - 1 Tiefgaragenplatz (ca. 1,5 fache Größe) für 27.000 €

**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

## Plus d'informations

**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 vorbehaltenlich 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.

**CODE DU BIEN: 26002015b - 61440 Oberursel - Nähe Stadtzentrum**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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