

Oberursel – Oberstedten

## VON POLL - OBERURSEL : Planification du projet : Votre nouvelle maison à Oberstedten

**CODE DU BIEN: 25002022a**



**PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 433 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

- 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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002022a	Prix d'achat	990.000 EUR
Surface habitable	ca. 152,35 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5		
Chambres à coucher	3		
Salles de bains	2		

CODE DU BIEN: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propriété

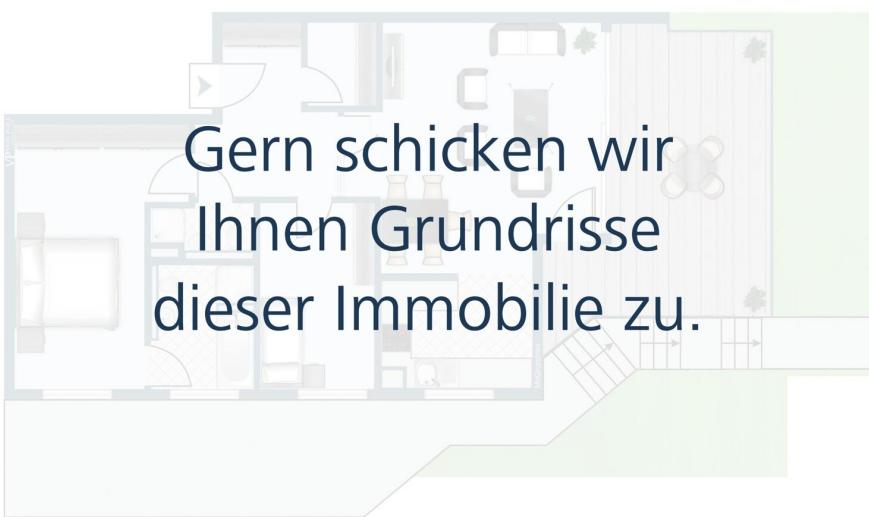


CODE DU BIEN: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propriété



**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



## 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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## Une première impression

Cette maison individuelle moderne et bien agencée offre plus de 150 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec une distribution optimale et de nombreux équipements garantissant un confort de vie optimal. Située sur un terrain de 433 m<sup>2</sup> orienté sud-ouest, elle séduit par son architecture soignée. Avec ses 5 pièces, dont 3 chambres spacieuses, elle offre un espace généreux pour s'adapter à tous les modes de vie. Le vaste séjour/salle à manger constitue le cœur de la maison. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante, renforcée par un triple vitrage moderne assurant une excellente isolation thermique et acoustique. La cuisine ouverte se prolonge harmonieusement vers le séjour, facilitant le quotidien et les moments de convivialité en famille ou entre amis. Une buanderie offre un espace de rangement supplémentaire. Un WC invités se trouve également au rez-de-chaussée, tandis que l'étage abrite une salle de bains haut de gamme avec des produits de la gamme Connectair (ou équivalent). Outre les trois chambres, une pièce supplémentaire à cet étage peut être aménagée en bureau ou en chambre d'amis. La maison bénéficie d'une technologie de pointe : une pompe à chaleur moderne assure efficacement le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Le système de ventilation intégré assure un climat intérieur confortable toute l'année. La propriété comprend également un sous-sol complet en béton étanche de haute qualité, offrant un vaste espace pour les loisirs, le rangement ou l'agrandissement de la surface habitable.

**CODE DU BIEN: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## 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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## 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 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

**CODE DU BIEN: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## 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)