

Oberursel - Nord

# VON POLL - OBERURSEL: 4-Zimmer- Eigentumswohnung in naturnaher Lage nahe FIS mit Terrasse und Garten

CODE DU BIEN: 26002029



KI-generiertes Bild

PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord**

- **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: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26002029	Prix d'achat	475.000 EUR
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1989		
Place de stationnement	1 x Garage, 15000 EUR (Vente)		

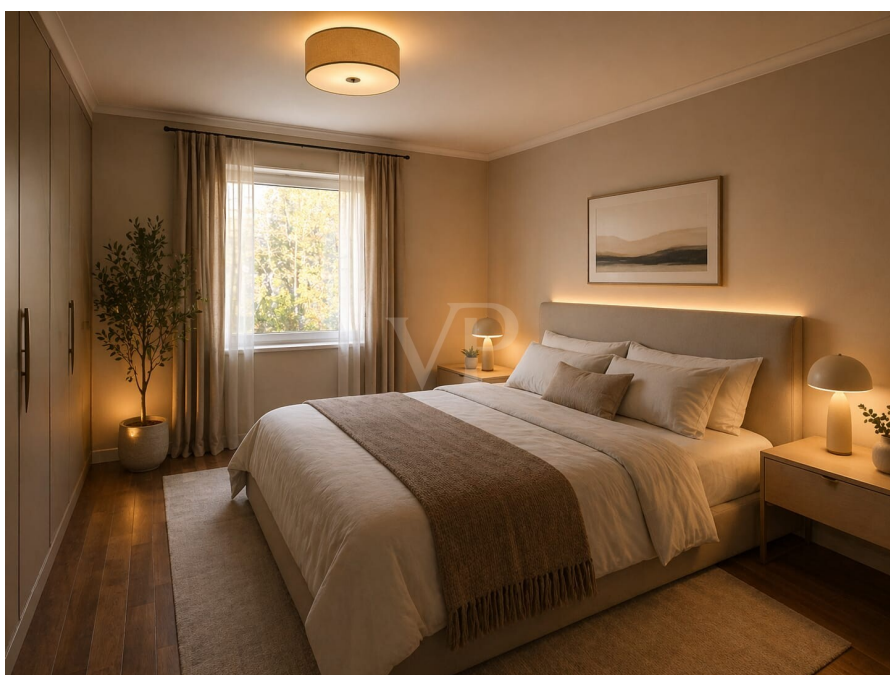
CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.03.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété



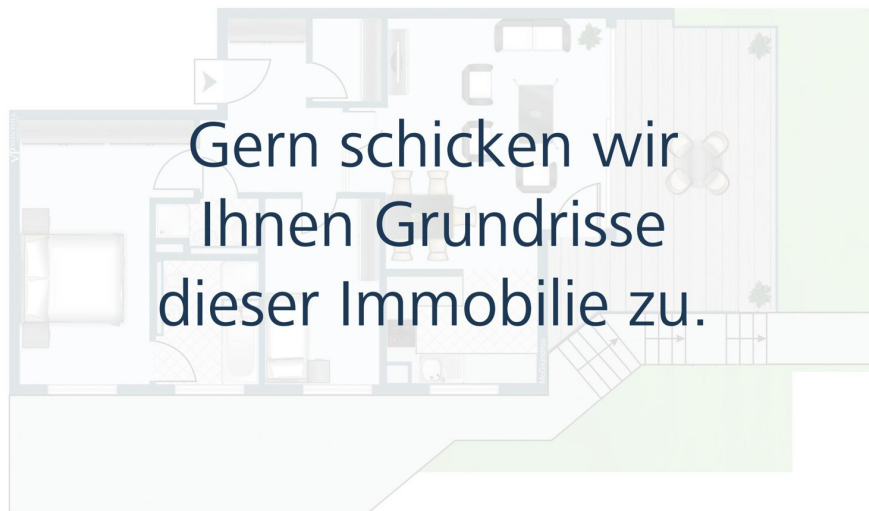
CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

# 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: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord**

## Une première impression

In attraktiver Wohnlage von Oberursel befindet sich diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihr besonderes Außenareal sowie die ruhige, zugleich hervorragend angebundene Lage.

Das Herzstück der Wohnung bildet das weitläufige Wohnzimmer, das durch seine Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und dank großer Fensterflächen angenehm hell wirkt. Ein Kamin sorgt besonders in den Wintermonaten für eine warme Atmosphäre. Die Innenräume präsentieren sich gepflegt und bieten eine solide Grundlage, die sich hervorragend an individuelle Wohnideen und moderne Gestaltungskonzepte anpassen lässt.

Die insgesamt vier Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und bieten damit ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Großzügigkeit und Funktionalität stehen dabei klar im Vordergrund.

Ein besonderes Highlight ist die schöne Terrasse mit angrenzendem Garten, der eine grüne Rückzugsoase darstellt. Im hinteren Bereich des Gartens verläuft die Urselbach, deren sanftes Plätschern eine beruhigende und naturnahe Atmosphäre schafft – ein Ort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Lage der Wohnung ist besonders familienfreundlich: Die Frankfurt International School (FIS) ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch ein Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine bequeme Nahversorgung im Alltag. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten eine komfortable Anbindung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage, der zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Dieser kann optional für 15.000 € erworben werden.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Erholung und eine hervorragende Infrastruktur. Sie bietet viel Potenzial für Käufer, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten und dabei die Vorzüge einer ruhigen, gut angebundnen Lage zu schätzen wissen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord**

## **Détails des commodités**

- Einbauküche
- Kamin
- Duschbad
- Gästebad
- Garten mit Sondernutzungsrecht
- Großer Einbauschränk in der Diele

**CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord**

## **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: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord**

## **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.

**CODE DU BIEN: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord**

## 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)**