

Oberursel - Oberstedten

VON POLL - OBERURSEL: Erdgeschosswohnung im Eichwäldchen mit Gartennutzung

CODE DU BIEN: 26002056



PRIX DE LOYER: 1.440 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,09 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26002056 - 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: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26002056
Surface habitable	ca. 104,09 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	1.440 EUR
Coûts supplémentaires	360 EUR
Type	Rez de chaussée
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	28.11.2027

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	233.30 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

La propriété



CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

La propriété



CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 26002056 - 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

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



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

La propriété

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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

Une première impression

Willkommen zu dieser ansprechend gestalteten Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 104 m², die Ihnen vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihres neuen Lebensmittelpunkts bietet. Das Objekt überzeugt durch eine ausgewogene Aufteilung auf insgesamt 3 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer, und eignet sich gleichermaßen für Paare, wie auch für anspruchsvolle Einzelpersonen.

Der Eingang zur Wohnung ist barrierearm zugänglich und führt Sie direkt in den großzügigen Wohnbereich, der durch seine Größe vielfältig nutzbar ist. Der angrenzende Wintergarten ist ein besonderes Highlight der Immobilie: Er schafft einen lichtdurchfluteten Raum, der unabhängig von der Jahreszeit genutzt werden kann und einen harmonischen Übergang zwischen Innenraum und Garten ermöglicht. Dadurch haben Sie die Möglichkeit, das Haus um eine wertvolle Fläche zu erweitern, in der Sie entspannen oder Gäste empfangen können.

Die zur Wohnung gehörende Einbauküche bietet Ihnen alle notwendigen Voraussetzungen für das tägliche Kochen. Die Ausstattung ist funktional gewählt und unterstreicht damit die solide Nutzbarkeit der Räumlichkeiten. Zusätzlichen Komfort bietet das separate Gäste-WC, das besonders bei Besuchern von Vorteil ist.

Ein weiteres klares Plus dieser Immobilie ist die Gartennutzung. Der Garten steht Ihnen zur individuellen Gestaltung und zur persönlichen Nutzung zur Verfügung. Für zusätzlichen Stauraum sorgt das Gartenhaus, welches Ihnen als praktisches Extra exklusiv zur Einzelnutzung bereitsteht – ideal zum Abstellen von Gartengeräten, Fahrrädern oder für Hobbys.

Der Bodenbelag besteht aus einer Kombination von Parkett und Designervinyl, was den Räumen eine hochwertige Optik verleiht und gleichzeitig pflegeleicht ist. Die Ausstattung wird durch Rollläden ergänzt, die für Privatsphäre und Sonnenschutz sorgen. Zudem verfügt der Wintergarten über eine Markise, die auch an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus, sodass Sie Ihr Fahrzeug komfortabel und sicher abstellen können. Ein besonderes Augenmerk wurde auf den Zustand der Wohnung gelegt: Die Übergabe erfolgt renoviert, sodass Sie ohne zusätzlichen Aufwand direkt einziehen können.

CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

Détails des commodités

- Großer Wintergarten
- Gartennutzung
- Gartenhaus zur Einzelnutzung
- Kfz-Stellplatz vor dem Haus
- Einbauküche
- separates Gäste-WC
- Übergabe renoviert
- Bodenbeläge: Parkett, Designervinyl
- Rollläden
- Markise

CODE DU BIEN: 26002056 - 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. Zwei 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 circa 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 circa 15 Minuten Frankfurt und in kurzer Zeit nahezu jedes Ziel im Rhein-Main-Gebiet. Der Frankfurter Flughafen ist in circa 30 Minuten zu erreichen.

CODE DU BIEN: 26002056 - 61440 Oberursel - Oberstedten

Plus d'informations

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: 26002056 - 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

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

www.von-poll.com