Oberursel – Bommersheim

VON POLL - OBERURSEL: Reihenendhaus mit viel Potential - ruhige Lage und gute Anbindung

??????? ????????: 24002023

???? ??????: 675.000 EUR • ?????????: ca. 99 m^2 • ???????: 4 • ?????? ???: 407 m^2

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24002023
?????????	ca. 99 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1968
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	675.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 48 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	270.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	23.03.2034	????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

?? ???????

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

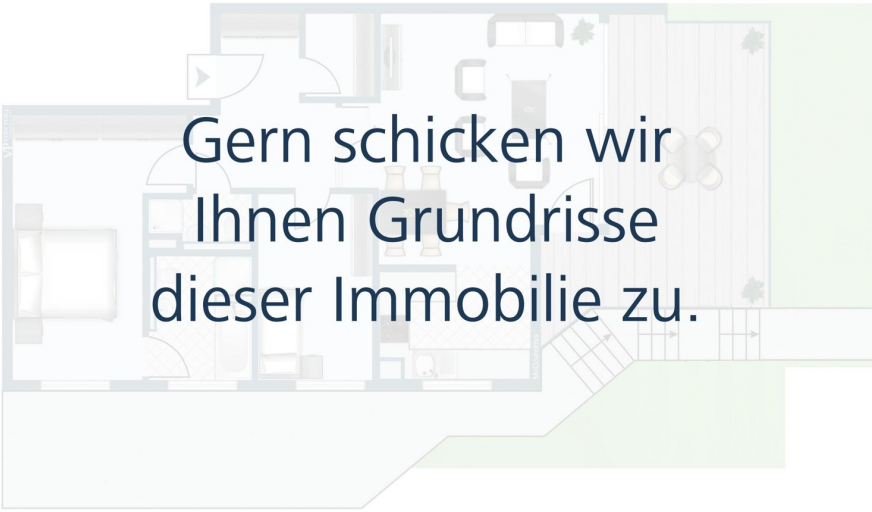
?? ???????

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

??? ????? ????????

Sie möchten sich den Traum vom Eigenheim mit Garten, Garage und Stellplatz in zentraler und dennoch ruhiger Lage erfüllen? Dann ist dieses Reihenendhaus in Oberursel - Bommersheim mit einer Wohnfläche von ca. 99 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 407 m² perfekt für Sie. Das Haus wurde Ende 1968 in Massivbauweise errichtet und bietet umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung, beispielsweise durch einen seitlichen Anbau, Dachausbau oder der Errichtung eines Wintergartens - natürlich in Abstimmung mit dem örtlichen Bauamt. Sie betreten die Immobilie über einen Flur mit Garderobe und einem Gäste-WC. Von der geräumigen Küche aus haben Sie einen herrlichen Blick in den schön bepflanzten Vorgarten. Geradeaus gelangen Sie in das großzügige Wohn-Esszimmer mit einem offenen Kamin und mit Zugang zu der 2012 neu angelegten Terrasse. Diese wird im Sommerhalbjahr zu Ihrem Outdoor-Wohnbereich und lädt mit Blick in den wunderschönen eingewachsenen Garten mit Süd-West-Ausrichtung zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Das Gartenhäuschen bietet Ihnen zusätzliche Unterstellmöglichkeiten. Im Obergeschoss befinden sich derzeit drei Schlafzimmer sowie ein Tageslicht- Wannen-/ Duschbad. Der Dachboden, welchen Sie über eine ausziehbare Leiter erreichen, bietet viel Staufläche. Das Untergeschoss umfasst neben dem Wäsche- und Heizungsraum, einen weiteren Kellerraum für individuelle Nutzungs- bzw. Staumöglichkeiten. Dieses Haus bietet Ihnen die Möglichkeit nach eigenen Vorstellungen ein Zuhause zu schaffen, welches Ihren individuellen Bedürfnissen entspricht. Wir freuen uns, Ihnen die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin zu präsentieren.

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

????????????? ??? ???????

- Einbauküche
- Kamin
- Terrassendielen (Kunststoff in Holzoptik) 2012
- Eichenstabparkett
- Markise an Balkon und Terrasse
- Gartenhaus
- Garagentor elektrisch

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

??? ??? ??? ??????????

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 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.

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 270.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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.

??????? ????????: 24002023 - 61440 Oberursel – Bommersheim

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com