

Oberursel – An der Heide/Freiheit

VON POLL - OBERURSEL: Projektierung: Wohnen in Bestlage

???????? ??: 25002065a



???? ??: 1.725.000 EUR • ??: ca. 222 m² • ??: 6 • ??: 439 m²

??????? ?????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

?? ??? ??????

???????? ??????????	25002065a	????? ???????	1.725.000 EUR
????????????	ca. 222 m²	??????	????????????
????????	6	????????????????	
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	2026		beurkundeten
			Kaufpreises
		????????	??????
		????????????	
		????????????????????	ca. 80 m²
		??????	
		??????	WC ????????????,
			?????

??????? ?????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

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

?????? ???????????
???? / ?????

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

KEIN

??????? ???????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

?? ????????



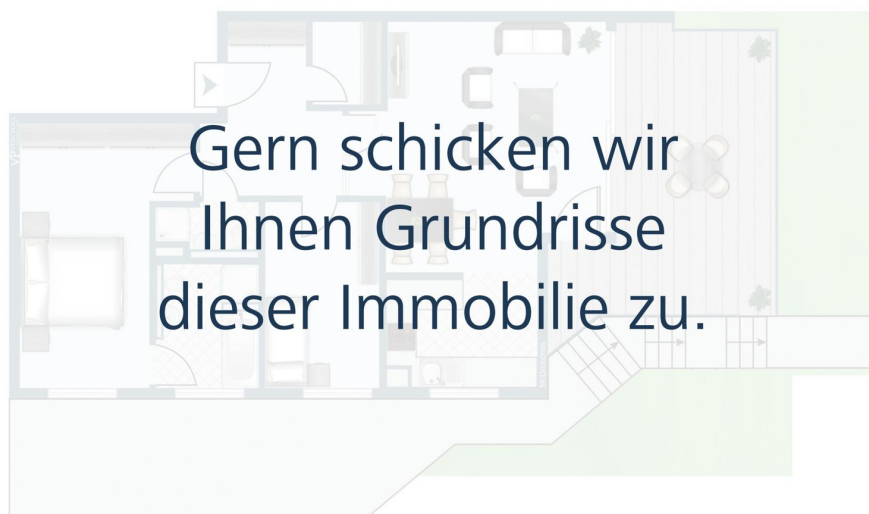
??????? ?????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

??????? ?????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

?? ????????



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



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ???????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

Dieses projektierte Einfamilienhaus verbindet eine zeitgemäße Architektur mit einer modernen und nachhaltigen Bauweise. Auf einem rund 439 m² großen Grundstück entsteht in einer attraktiven Wohngegend ein Haus, das Raum für individuelle Lebensgestaltung bietet und sich durch hohe Energieeffizienz auszeichnet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 222 m² sowie insgesamt sechs gut durchdachten Zimmern überzeugt das Hauskonzept sowohl Familien als auch Paare, die Wert auf ein lichtdurchflutetes und komfortables Wohnumfeld legen. Die Bauausführung erfolgt nach aktuellem Energiestandard unter Einsatz einer hocheffizienten Wärmepumpe. In allen Wohnräumen sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima. Die 3-fach verglasten Fenster reduzieren Wärmeverluste und tragen zur Energieeinsparung bei, zudem sind die Innen- und Malerarbeiten sowie alle Bodenbeläge im Preis enthalten, sodass Sie schlüsselfertig einziehen können.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügig geschnittener Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine großen Fensterflächen besonders hell und freundlich wirkt. Hier findet die ganze Familie Platz für gemeinsame Stunden. Ein separates Zimmer kann wahlweise als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer genutzt werden. Hinzu kommt ein voll ausgestattetes Bad mit hochwertigen Sanitäranlagen aus der Designserie Connect Air oder vergleichbar. Alle Bäder werden vollständig ausgestattet übergeben und bieten Ihnen Komfort von Anfang an.

Im Obergeschoss stehen vier geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die unterschiedlich nutzbar sind – ob als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das zweite Tageslichtbad ist ebenfalls modern ausgestattet und bietet viel Platz für die ganze Familie. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Vollkeller in Wohnqualität, der dank weißer Wanne beste Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als Hobbyraum, praktisches Homeoffice oder Freizeitzimmer.

??????? ???????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

- Vollkeller mit weißer Wanne in Wohnqualität
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Bäder voll ausgestattet (Design Connect Air o.ä.)
- inklusive Bodenbelags- und Malerarbeiten
- Zisterne
- Garage / Carport optional möglich

??????? ?????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

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.

??????? ?????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25002065a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

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

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com