

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Projektierung: Ihr neues Zuhause in Oberstedten

???????? ??: 25002022a



???? ??: 990.000 EUR • ??: ca. 152,35 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 433 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

???????? ??????????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ??? ??????

|                     |                           |               |                       |
|---------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25002022a                 | ????? ??????? | 990.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 152,35 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 5                         |               | beträgt 5,95 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 3                         |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |                           |               | beurkundeten          |
| ??????????          | 2                         |               | Kaufpreises           |

???????? ??????????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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

KEIN

???????? ?????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

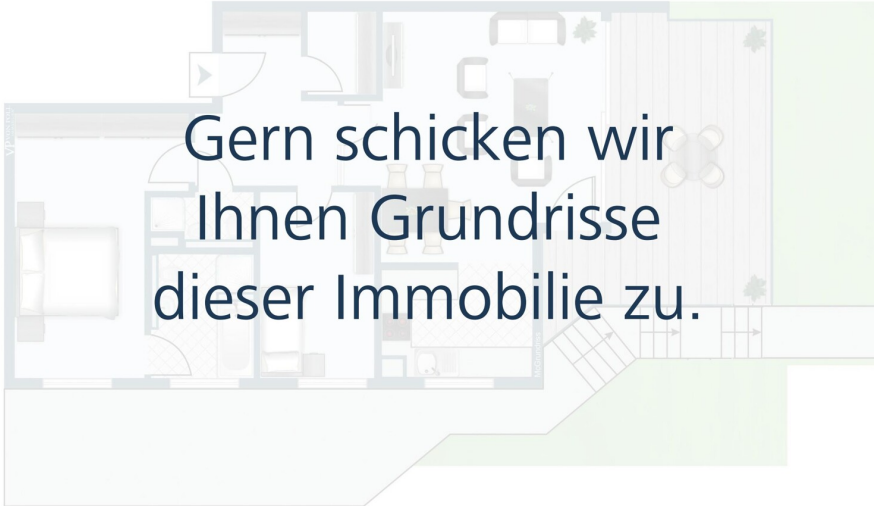
?? ???????



???????? ?????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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)

???????? ??: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ???????



## 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

??????? ???????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## ??? ?????? ?????????

Dieses projektierte und moderne Einfamilienhaus bietet auf über 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die für ein komfortables Wohnen sorgen. Das Objekt befindet sich auf einem 433 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist nach Süd-West ausgerichtet.

Das Haus begeistert durch seine durchdachte Architektur: Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 geräumige Schlafzimmer, bietet es ausreichend Raum für individuelle Wohnwünsche. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das zentrale Herzstück der Immobilie. Große Fensterelemente sorgen hier für ein helles und freundliches Ambiente, unterstützt durch eine moderne 3-fach Verglasung, die hervorragende Wärmedämmung und Schallschutz garantiert.

Die offene Küche schließt direkt an den Wohnbereich an und ermöglicht kurze Wege im Alltag sowie gesellige Stunden mit Familie und Gästen. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein Gäste-WC, während im Obergeschoss ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Produkten der Serie Connectair (oder vergleichbarem Niveau) zur Verfügung steht. Neben den drei Schlafzimmern befindet sich hier auch ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer flexibel genutzt werden kann.

Das Haus punktet durch eine zukunftsorientierte Haustechnik: Eine moderne Wärmepumpe sorgt effizient für Wärme und Warmwasser. Die integrierte Lüftungsanlage unterstützt ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die Ausstattung umfasst zudem einen Vollkeller in hochwertiger WU-Ausführung, der viel Platz für Hobby, Lagerung oder die Erweiterung des Wohnraums bietet.

??????? ???????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

- 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

??????? ???????? : 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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.

??????? ?????????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

**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.

???????? ?????: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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

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)

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)