Oberursel – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Moderne Penthouse-Maisonette Wohnung mit großer, sonniger Dachterrasse

VP azonosító: 24002016

VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 159 m^2 • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Áttekintés

VP azonosító	24002016
Hasznos lakótér	ca. 159 m²
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	6
Szobák	5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1970
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Mélygarázs

Vételár	825.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 44 m²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.12.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	155.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

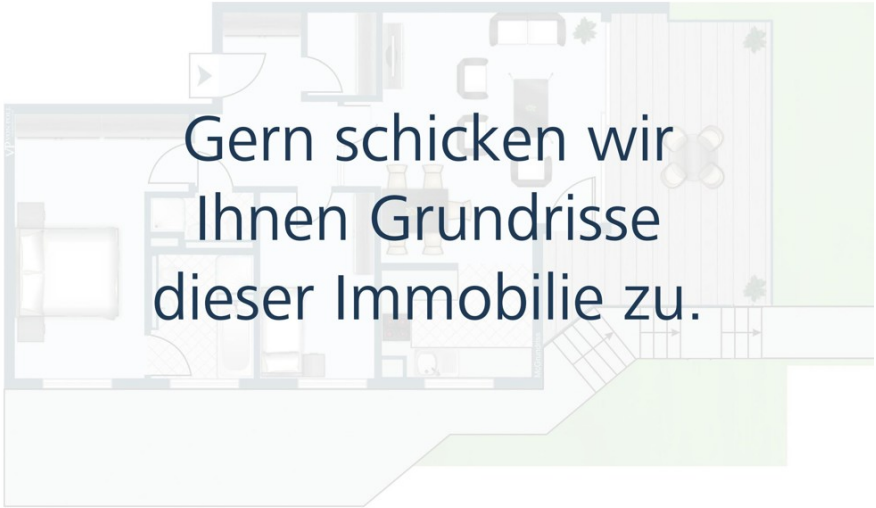
Az ingatlan

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Az ingatlan

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

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

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Az els? benyomás

In zentrumsnaher Innenstadtlage befindet sich diese geräumige, helle 5-Zimmer-Wohnung, die kürzlich modernisiert wurde und sich als idealer Hausersatz für Familien präsentiert, die gerne nahe am Geschehen leben und die Vorteile einer Eigentumswohnung zu schätzen wissen. Die Immobilie überzeugt mit hochwertigen Ausstattungsdetails und durchdachtem Raumkonzept. Alle Räume lassen sich durch den zentral gelegenen Flur erreichen, die Schlafzimmer haben einen ähnlichen, gleichmäßigen Schnitt, zwei der Zimmer haben zudem Zugang zu einem Balkon in Süd-Ost Lage mit Blick auf Frankfurt. Die modernisierten Bäder punkten mit edlem Beton-Microtopping, während in den Wohnbereichen Echtholzparkett für eine einladende Atmosphäre sorgt. Die hochwertige Einbauküche der Marke "Warendorf" lässt keine Wünsche offen und bildet mit dem nebenan liegenden Wohn-/Essbereich das Herzstück der Immobilie, welches sich angenehm deutlich von den Schlafräumen abgrenzt. Ein besonderes Highlight ist die vom Wohnzimmer aus zugängliche Dachterrasse mit etwa 30 m². Der phantastische Blick auf die Frankfurter Skyline, die Oberurseler Altstadt und die Berge des Taunus macht die Terrasse zu etwas ganz Besonderem und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Perfekt eingefasste Einbauschränke bieten ausreichend Stauraum und tragen zu einem aufgeräumten Gesamtbild bei. Der Komfort wird durch den vorhandenen Aufzug, sowie die beiden Tiefgaragenstellplätze im Wert von 30.000 EUR, die bereits im Preis enthalten sind, deutlich erhöht. Ergänzt werden die über 150 m² der Hauptwohnung durch die ebenfalls inbegriffenen, zusätzlichen Räume im 7. Obergeschoss mit ca. 34 m² wohnraummäßig ausgebauten Nutzfläche! Diese Räumlichkeiten bieten Ihnen vielfältige Möglichkeiten und können ganz nach Ihrem persönlichen Bedarf flexibel genutzt werden – beispielsweise als großzügiges Home-Office, wodurch sich Geschäftliches und Privates räumlich klar voneinander trennen lässt. Alternativ lassen sich hier, dank eigenem WC und Dusche, auch Au Pairs oder Pflegepersonal unterbringen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Angebot für anspruchsvolle Käufer, die ein modernes Zuhause in zentraler Lage suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die großzügige Dachterrasse machen diese Wohnung zu einem echten Wohlfühlort. Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses modernen Wohnjuwels.

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Részletes felszereltség

- modernisierte Bäder
- Echtholzparkett
- hochwertige Einbauküche von Warendorf mit Markengeräten
- ca. 30 m² große Dachterrasse mit großartigem Ausblick
- Aufzug
- Zwei Tiefgaragenstellplätze inklusive
- zusätzliche Einbauschränke
- Multimediawand mit Heimkinoanlage
- abgetrennter Home-Office-Bereich mit ca. 34 m² wohnraummäßig ausgebauter Nutzfläche
- geräumiger Kellerraum
- Fahrradkeller

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Minden a helyszínr?l

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.

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com