

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Projekttervezés: Az Ön új otthona Oberstedtenben

**VP azonosító: 25002022a**



**VÉTELÁR: 990.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152,35 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 433 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Áttekintés

VP azonosító	25002022a	Vételár	990.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 152,35 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálószobák	3		
Fürdoszobák	2		

VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Az ingatlan

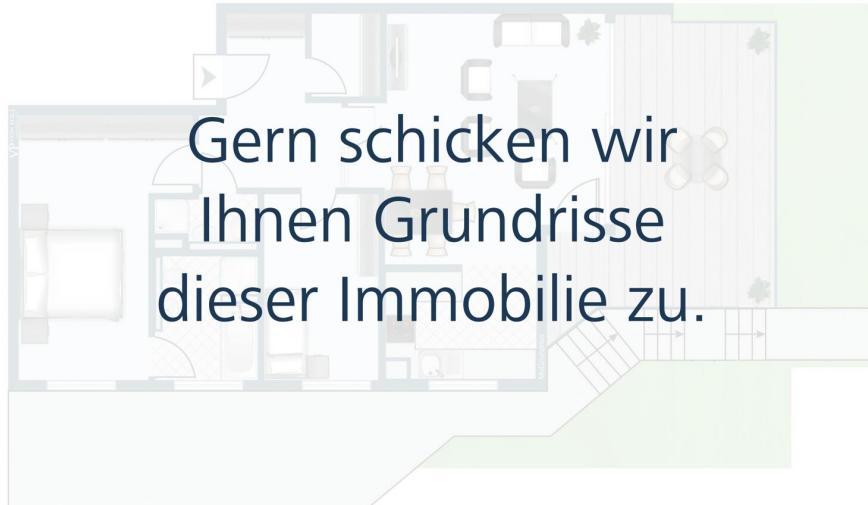


VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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

VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Az ingatlan



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06172 - 680 980**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

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)

**VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## Az elso benyomás

Ez a modern, családi ház több mint 150 m<sup>2</sup> lakóteret kínál optimális elrendezéssel és számos olyan funkcióval, amelyek biztosítják a kényelmes életet. Az ingatlan egy 433 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, délnyugati fekvésű. A ház lenyugözi a jól megtervezett építészetét: összesen 5 szobájával, köztük 3 tágas hálószobájával, boséges teret kínál az egyéni lakhatási igények kielégítésére. A tágas nappali és étkező az ingatlan központi szíve. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, amelyet a modern, háromrétegű üvegezés fokoz, amely kiváló ho- és hangszigetelést garantál. A nyitott konyha zökkenőmentesen illeszkedik a nappaliba, lehetové téve a minden nap élet könnyű megközelítését és a családi és vendég összejöveteleket. A háztartási helyiség rendszerezést és további tárolóhelyet biztosít. A földszinten található egy vendég-WC is, míg az emeleten egy kiváló minőségu fürdőszoba található, amely a Connectair sorozat (vagy hasonló minőségu) termékeivel van felszerelve. A három hálószoba mellett ezen az emeleten található egy másik szoba is, amely rugalmasan használható irodaként vagy vendégszobaként. A ház jövobiztos épülettechnikával büszkélkedhet: Egy modern hoszivattyú hatékonyan biztosítja a futést és a meleg vizet. Az integrált szellozorendszer egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. Az ingatlanhoz tartozik egy teljes pince is, kiváló minőségu, vízálló beton szerkezettel, amely boséges helyet kínál hobbikhoz, tároláshoz vagy a lakótér bovítéséhez.

VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Minden a helyszínrol

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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## **További információ / adatok**

**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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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