

Oberursel - Nord

VON POLL - OBERURSEL: 4-Zimmer- Eigentumswohnung in naturnaher Lage nahe FIS mit Terrasse und Garten

VP azonosító: 26002029



KI-generiertes Bild

VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 114 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Áttekintés

VP azonosító	26002029
Hasznos lakótér	ca. 114 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	475.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

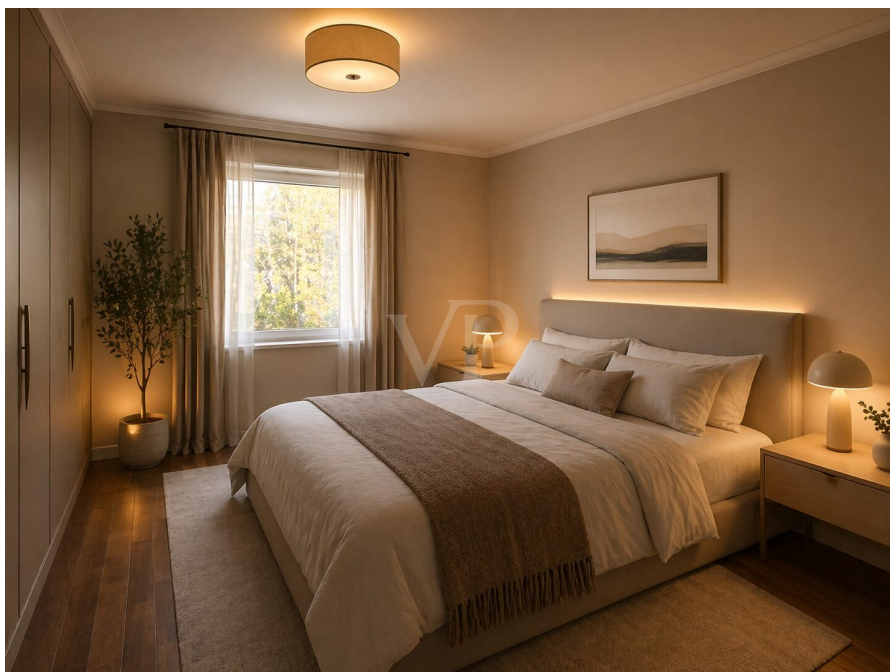
VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	119.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	26.03.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



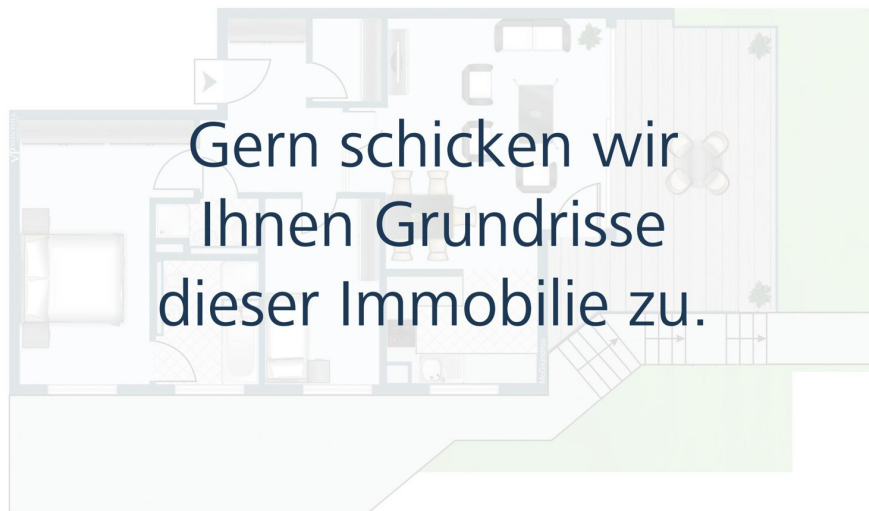
VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan

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

VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az ingatlan



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

VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Az elso benyomás

In attraktiver Wohnlage von Oberursel befindet sich diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihr besonderes Außenareal sowie die ruhige, zugleich hervorragend angebundene Lage.

Das Herzstück der Wohnung bildet das weitläufige Wohnzimmer, das durch seine Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und dank großer Fensterflächen angenehm hell wirkt. Ein Kamin sorgt besonders in den Wintermonaten für eine warme Atmosphäre. Die Innenräume präsentieren sich gepflegt und bieten eine solide Grundlage, die sich hervorragend an individuelle Wohnideen und moderne Gestaltungskonzepte anpassen lässt.

Die insgesamt vier Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und bieten damit ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Großzügigkeit und Funktionalität stehen dabei klar im Vordergrund.

Ein besonderes Highlight ist die schöne Terrasse mit angrenzendem Garten, der eine grüne Rückzugsoase darstellt. Im hinteren Bereich des Gartens verläuft die Urselbach, deren sanftes Plätschern eine beruhigende und naturnahe Atmosphäre schafft – ein Ort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Lage der Wohnung ist besonders familienfreundlich: Die Frankfurt International School (FIS) ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Auch ein Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine bequeme Nahversorgung im Alltag. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie öffentliche Verkehrsmittel gewährleisten eine komfortable Anbindung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der Tiefgarage, der zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet. Dieser kann optional für 15.000 € erworben werden.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Erholung und eine hervorragende Infrastruktur. Sie bietet viel Potenzial für Käufer, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten und dabei die Vorzüge einer ruhigen, gut angebundnen Lage zu schätzen wissen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Részletes felszereltség

- **Einbauküche**
- **Kamin**
- **Duschbad**
- **Gästebad**
- **Garten mit Sondernutzungsrecht**
- **Großer Einbauschränk in der Diele**

VP azonosító: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

Minden a helyszínről

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: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

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: 26002029 - 61440 Oberursel - Nord

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com