

Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

VON POLL - OBERURSEL: Wo Wohnen zum Urlaub wird: Atemberaubende Wohntage mit Penthousecharakter

Codice oggetto: 26002040



PREZZO D'ACQUISTO: 930.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159,6 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26002040
Superficie netta	ca. 159,6 m ²
Piano	3
Vani	4
Camere da letto	3
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	930.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2030

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	143.82 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

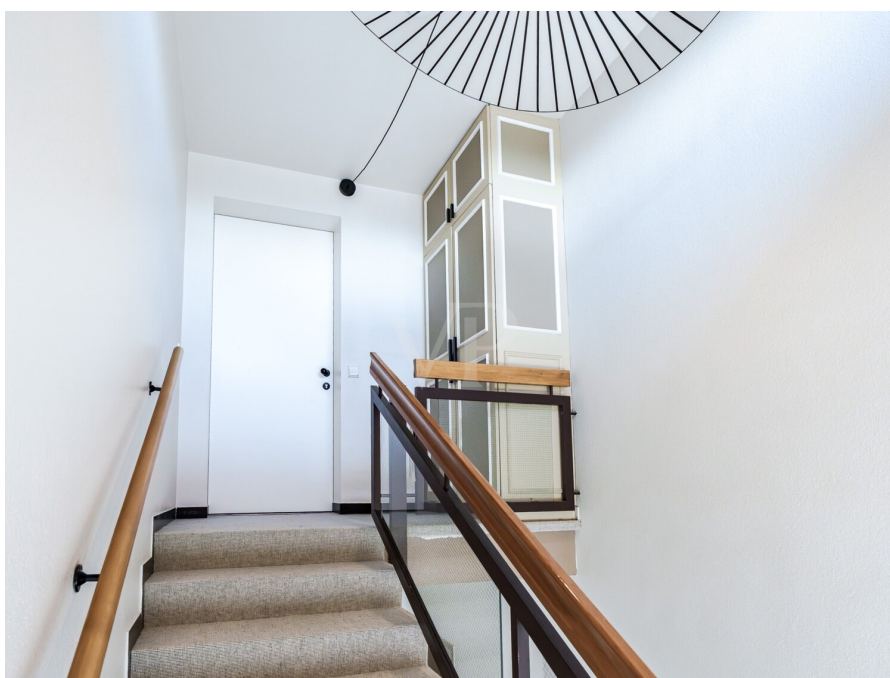
Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg



**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

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

Una prima impressione

Diese großzügige penthouseähnliche Wohnetage mit einer Wohnfläche von circa 160 m² bietet ein komfortables Ambiente auf höchsten Niveau. Diese Wohnung wurde 2021 umfassend saniert und modernisiert.

Sie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch ihre Aufteilung eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf ausreichend Raum legen. Der großzügige Wohnbereich lässt vielfältige Möglichkeiten der Einrichtung und individuellen Gestaltung zu.

Gerade die Modernisierung im Jahr 2021 hat für eine hochwertige technische Ausstattung und eine Qualitätssteigerung gesorgt. Dies spiegelt sich nicht nur im äußeren Erscheinungsbild, sondern auch in der Ausstattungsqualität wider, die dem Segment der gehobenen Wohnimmobilien zuzuordnen ist. Durchdachte Details und eine zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Immobilie ist saniert und in einem einwandfreien Zustand, sodass direkt eingezogen werden kann. Das Dachgeschoss bietet durch seine besondere Lage im Haus ein exklusives Wohngefühl und viel Privatsphäre. Die großen Fensterflächen sorgen im gesamten Wohnbereich für ein freundliches, helles Ambiente und einen harmonischen Lichteinfall.

Drei Schlafzimmer schaffen optimale Voraussetzungen für individuelle Raumgestaltung – sei es als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Die großzügigen Flächen ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Die Räume sind so angeordnet, dass sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliche Bereiche gegeben sind.

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

Dettagli dei servizi

- Einbauküche mit Bora Kochfeld und Siemens Geräten
- Innen -und Außenkamin
- Lastenaufzug außen
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung inklusive Fensterfalzlüftung
- elektrische Rollläden
- Raffstores im Wohn-Essbereich und Küche (Homematic Steuerung)
- TRAPA Eichenholzparkett
- Malervlies in allen Räumen
- Bad Wanne und Dusche der Serie Duravit, Doppelwaschtisch (Einzelfertigung)

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) - Eichwäldchen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com