Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

CODICE OGGETTO: 24002016

PREZZO D'ACQUISTO: 825.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 159 m² • **VANI:** 5

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002016
Superficie netta	ca. 159 m²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Piano	6
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	825.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 44 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.12.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	155.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

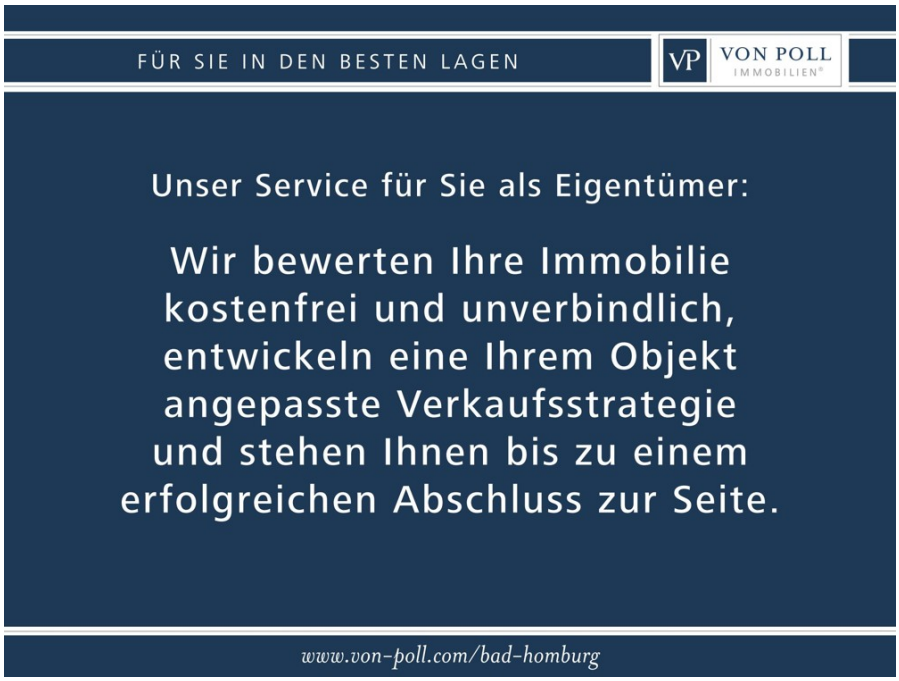
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24002016 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Partner di contatto

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

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com