

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Progettazione: la vostra nuova casa a Oberstedten

Codice oggetto: 25002022a



PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,35 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 433 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## A colpo d'occhio

|                  |                           |                        |                                                                           |
|------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto   | 25002022a                 | Prezzo d'acquisto      | 990.000 EUR                                                               |
| Superficie netta | ca. 152,35 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani             | 5                         |                        |                                                                           |
| Camere da letto  | 3                         |                        |                                                                           |
| Bagni            | 2                         |                        |                                                                           |

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Dati energetici

Certificazione  
energetica

---

Legally not required

---

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La proprietà



Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Una prima impressione

Questa moderna casa indipendente, progettata e progettata, offre oltre 150 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con una distribuzione ottimale e numerose caratteristiche che garantiscono un soggiorno confortevole. La proprietà sorge su un terreno di 433 m<sup>2</sup> ed è esposta a sud-ovest. La casa colpisce per la sua architettura ben progettata: con un totale di 5 stanze, di cui 3 spaziose camere da letto, offre ampio spazio per le preferenze abitative individuali. L'ampia zona giorno e pranzo è il cuore della proprietà. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente, esaltata dai moderni tripli vetri che garantiscono un eccellente isolamento termico e acustico. La cucina a pianta aperta si collega perfettamente alla zona giorno, consentendo un facile accesso alla vita quotidiana e agli incontri conviviali con la famiglia e gli ospiti. Un ripostiglio offre organizzazione e ulteriore spazio di stoccaggio. Al piano terra si trova anche un bagno per gli ospiti, mentre il piano superiore ospita un bagno di alta qualità con prodotti della serie Connectair (o di qualità comparabile). Oltre alle tre camere da letto, su questo piano c'è un'altra stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come ufficio o camera per gli ospiti. La casa vanta tecnologie edilizie all'avanguardia: una moderna pompa di calore fornisce riscaldamento e acqua calda in modo efficiente. Il sistema di ventilazione integrato garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. La proprietà comprende anche un seminterrato completo con struttura in calcestruzzo impermeabile di alta qualità, che offre ampio spazio per hobby, ripostiglio o per ampliare la zona giorno.

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002022a - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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