

Oberursel – Waldrandlage

# VON POLL - OBERURSEL: Luminoso appartamento di 4 locali con balcone soleggiato vicino al FIS

Codice oggetto: 25002096



PREZZO D'AFFITTO: 2.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

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

Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25002096                 |
| Superficie netta    | ca. 115,5 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                        |
| Vani                | 4                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2014                     |

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Prezzo d'affitto    | 2.200 EUR                      |
| Costi aggiuntivi    | 456 EUR                        |
| Appartamento        | Piano                          |
| Stato dell'immobile | completamente<br>ristrutturato |
| Caratteristiche     | Bagni di servizio,<br>Balcone  |

Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Dati energetici

| Riscaldamento                           | Cogenerazione rinnovabile | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica valido fino a | 22.05.2034                | Consumo energetico                                    | 78.30 kWh/m²a                    |
|                                         |                           | Classe di efficienza energetica                       | C                                |
|                                         |                           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                             |

Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## La proprietà



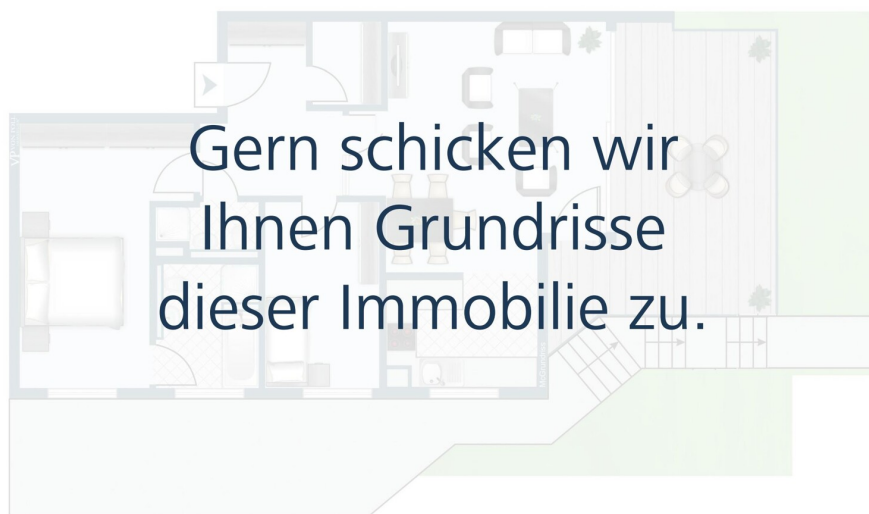
Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Una prima impressione

Questo moderno appartamento di quattro locali al piano rialzato offre circa 124 metri quadrati di spazio abitabile ed è perfetto per coppie, famiglie o pendolari in cerca di qualcosa di speciale. L'appartamento colpisce per la sua disposizione aperta e luminosa, in cui la moderna cucina componibile è al centro dell'attenzione. Dotata di elettrodomestici di alta qualità, offre ampio spazio per cucinare e intrattenere, anche con gruppi più numerosi. Adiacente alla cucina si trova il corridoio, dotato di un pratico armadio a muro e di ampio spazio di contenimento. Il balcone è un vero punto forte: da qui si gode di una magnifica vista sul verde circostante, invitando a trascorrere ore di relax all'aperto, soprattutto durante i mesi estivi. Proprio dietro l'edificio, si trova una piccola oasi verde dove il ruscello Urselbach gorgoglia dolcemente: il luogo perfetto per rilassarsi e immergersi nella natura. Il luminoso bagno è dotato di piastrelle moderne e un bagno per gli ospiti separato offre ulteriore comfort. Un altro vantaggio è il ripostiglio, che offre pratiche possibilità di stoccaggio e organizzazione per provviste, prodotti per la pulizia ed elettrodomestici. Il tutto è completato da una lavanderia in comune. Anche la vostra mobilità è ben curata: un posto auto privato nel garage sotterraneo è di proprietà dell'appartamento, garantendovi un parcheggio sicuro e comodo in ogni momento. Un ascensore garantisce un accesso facile e senza barriere architettoniche a tutti i piani. Grazie alla posizione tranquilla e verdeggiante, potrete vivere qui in un'atmosfera piacevole, beneficiando al contempo di ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e del centro città, che si trova a breve distanza. L'appartamento è disponibile da subito e può essere occupato previo accordo. Non lasciatevi sfuggire questa casa moderna e spaziosa! Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di organizzare una visita.

Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Dettagli dei servizi

- Schöne helle Wohnung in einer modernen Anlage
- Parkett
- offene Küche
- Einbauschränke
- großer Südwestbalkon
- Tiefgaragenplatz

Codice oggetto: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 78.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25002096 - 61440 Oberursel – Waldrandlage

## 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)