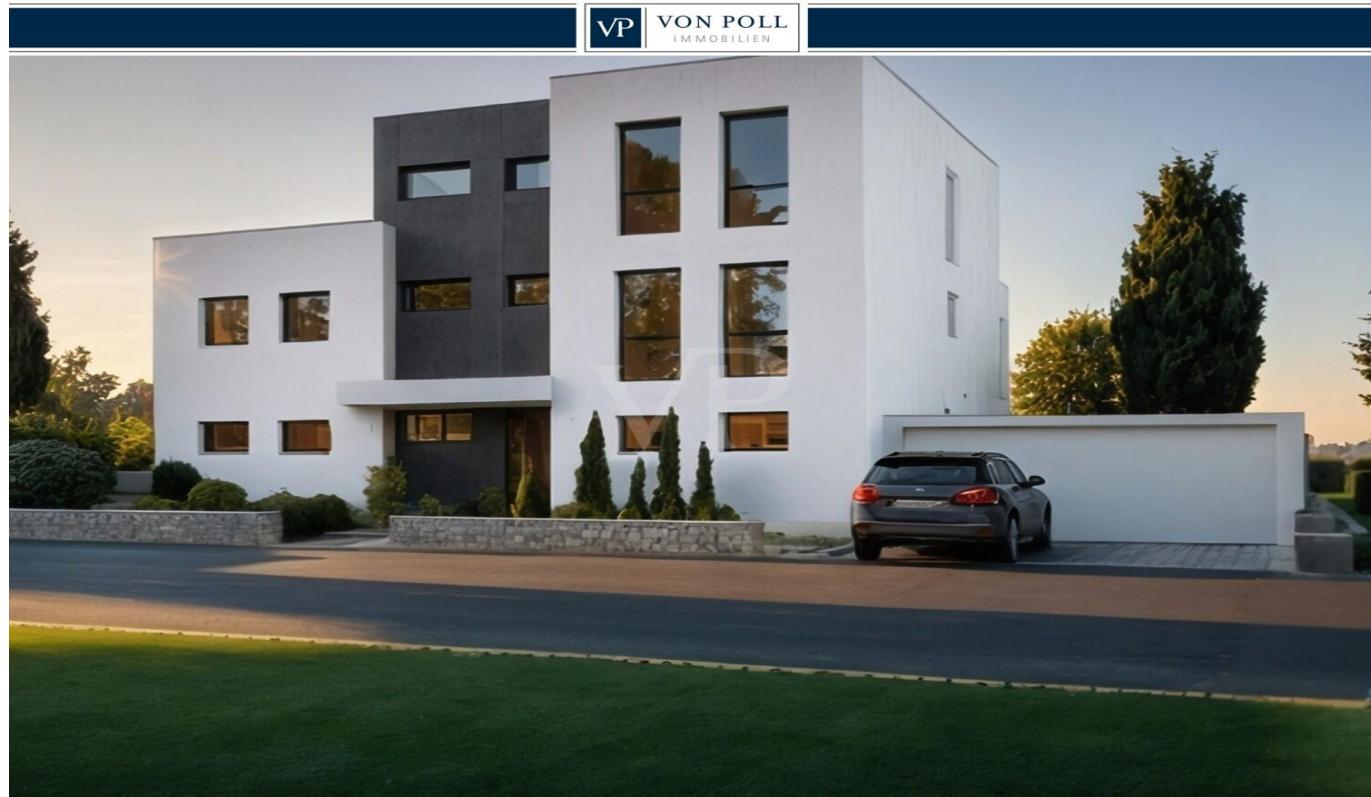


Oberursel – An der Heide/Freiheit

## VON POLL - OBERURSEL: Projektierung: Exklusive Villa in bester Wohnlage

*Número da propriedade: 25002065c*



**PREÇO DE COMPRA: 2.439.000 EUR • ÁREA: ca. 308,94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 878 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Numa vista geral

Número da propriedade	25002065c
Área	ca. 308,94 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2026

Preço de compra	2.439.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Grundstückskaufpreises
Móveis	WC de hóspedes

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Dados energéticos

Aquecimento

Bomba de calor ar-  
água

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## O imóvel



Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## O imóvel



Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 06172 - 680 980**

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

**T.: 06171 - 88 75 70**

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## O imóvel



### 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)

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten, familienfreundlichen Lagen entsteht diese moderne Villa mit ca. 309 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 878 m<sup>2</sup>. Hier verbinden sich zeitlose Architektur, durchdachte Grundrisse und nachhaltige Haustechnik zu einem Wohnkonzept, das Komfort und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten – ein Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen. Im 2. Obergeschoss erwartet Sie ein luxuriöses Masterbedroom mit freistehender Badewanne – ein Rückzugsort voller Ruhe und Eleganz.

Große Fensterflächen, hochwertige Ausstattung, Fußbodenheizung und modernste Wärmepumpentechnik garantieren ein behagliches, energieeffizientes Wohngefühl. Gestalten Sie Bodenbeläge und Details nach Ihren individuellen Vorstellungen und verleihen Sie Ihrem Traumhaus Ihre persönliche Note.

Diese Villa steht für mehr als Wohnen – sie ist ein Statement für Lebensqualität, Geborgenheit und Zukunftssicherheit. Nutzen Sie die Chance, schon in der Planungsphase Einfluss zu nehmen, und sichern Sie sich ein Zuhause in absoluter Toplage.

Die Maklercourtage bzieht sich nur auf den anteiligen Grundstückskaufpreis in Höhe von 1.350.000 EUR.

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Detalhes do equipamento

- Bodenbeläge nach Wunsch (Designervinyl o.ä.)
- Innenputz mit Malervlies Q3 (Qualitätsstandard 3 = geglätteter Putz)
- freistehende Badewanne im Masterbedroom
- Lofttreppe in Holz
- elektrische Rollläden aus Aluminium
- Fenster zur Gartenseite erhalten elektrische Raffstores
- Multimediadosen in allen Wohn/Schlafräumen
- Zisterne für Gartenbewässerung
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung
- Wärmepumpe
- Garage / Carport optional
- zzgl. Abriss circa 40.000 EUR

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25002065c - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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