

Oberursel – Stadtzentrum

## VON POLL - OBERURSEL: Lichtdurchflutete, charmante Erdgeschoßwohnung mitten in Oberursel.

*Número da propriedade: 26002003a*



PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR • ÁREA: ca. 92 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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

Número da propriedade: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Numa vista geral

Número da propriedade	26002003a	Preço de compra	475.000 EUR
Área	ca. 92 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2015
Ano de construção	1972	Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	22.02.2028	Consumo final de energia	141.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

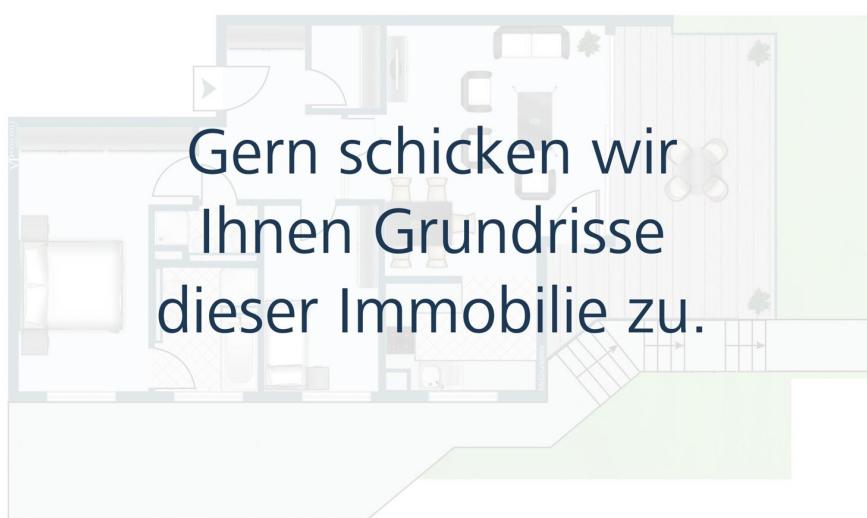
Número da propriedade: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Número da propriedade: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## 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: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## 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: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Ergeschoss-Wohnung aus dem Baujahr 1972 bietet mit rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice. Drei gut geschnittene Zimmer schaffen Raum für individuelle Wohnideen und verbinden Funktionalität mit Wohnkomfort.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung . Die angrenzende Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Momente.

Das moderne Tageslichtbad ist hell gestaltet und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen und Genießen ein – ob beim Frühstück oder am Abend mit einem Glas Wein.

Das Wohnhaus mit insgesamt acht Parteien wird überwiegend von Eigentümern bewohnt und besticht durch seine ruhige, gepflegte Nachbarschaft. Hier genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre und ein harmonisches Miteinander.

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und dennoch ruhige Ausrichtung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar – perfekt für alle, die kurze Wege und urbanes Wohnen mit Ruhe verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung, die mit viel Potenzial und einem durchdachten Grundriss begeistert.

Número da propriedade: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## 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: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26002003a - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

## 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)