

Oberursel

# VON POLL - OBERURSEL: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Blick auf den Taunus

*Número da propriedade: 26002024*



KI-generiertes Bild

**PREÇO DE COMPRA: 330.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel**

- 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: 26002024 - 61440 Oberursel

## Numa vista geral

Número da propriedade	26002024	Preço de compra	330.000 EUR
Área	ca. 78 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	7	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	2	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1970		

Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	90.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.10.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## O imóvel



Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## O imóvel



Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## O imóvel



Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## O imóvel



Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## O imóvel

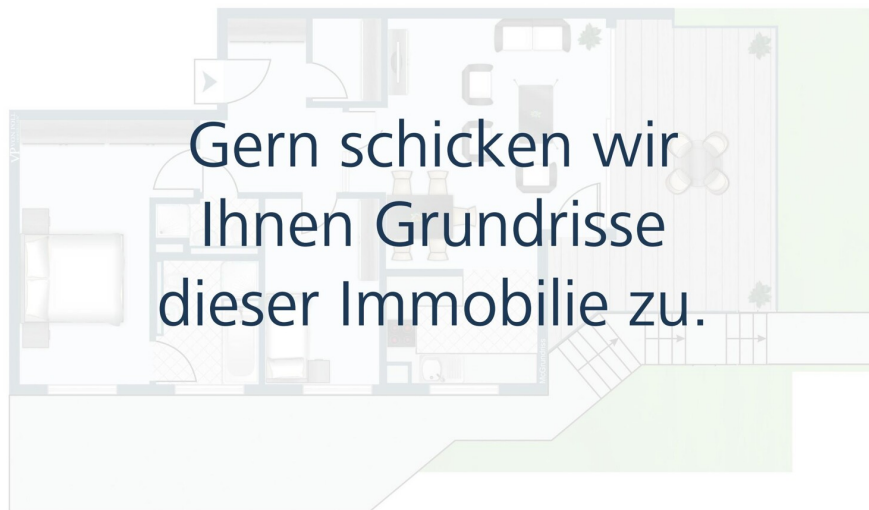


Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## 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)

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)

Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel

## O imóvel



**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



Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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: 26002024 - 61440 Oberursel**

## Uma primeira impressão

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung bietet auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept und hohen Wohnkomfort. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer eröffnet den Zugang zum Balkon, von dem Sie einen wunderschönen Blick auf den Taunus genießen können. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer und bieten viel Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen.

Die moderne Küche ist mit einer neuen Einbauküche ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Sowohl das Hauptbad mit Dusche als auch das separate Gäste-WC wurden ebenfalls neu gestaltet und überzeugen durch zeitgemäßes Design. Die gut geplanten Räume und der Balkon sorgen für ein harmonisches Wohngefühl und schaffen eine angenehme Atmosphäre zum Entspannen.

Die Wohnung befindet sich im siebten Stock eines zehnstöckigen Hochhauses, was viel Licht, Ruhe und einen besonders schönen Ausblick garantiert. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Fußnähe, sodass Sie eine schnelle Anbindung nach Frankfurt über die U-Bahn genießen.

Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die zentral wohnen und dennoch die Vorzüge einer hohen Etage mit schöner Aussicht und exzellenter Verkehrsanbindung schätzen.

**Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel**

## Detalhes do equipamento

Modernisierung 2023:

- Bad, Küche, Böden und Wände
- Küche
- Böden
- Wände

Erneuerung der Hausfassade

Einbauküche

Moderner Vinylboden

**Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel**

## 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: 26002024 - 61440 Oberursel**

## 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.

**Número da propriedade: 26002024 - 61440 Oberursel**

## 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)