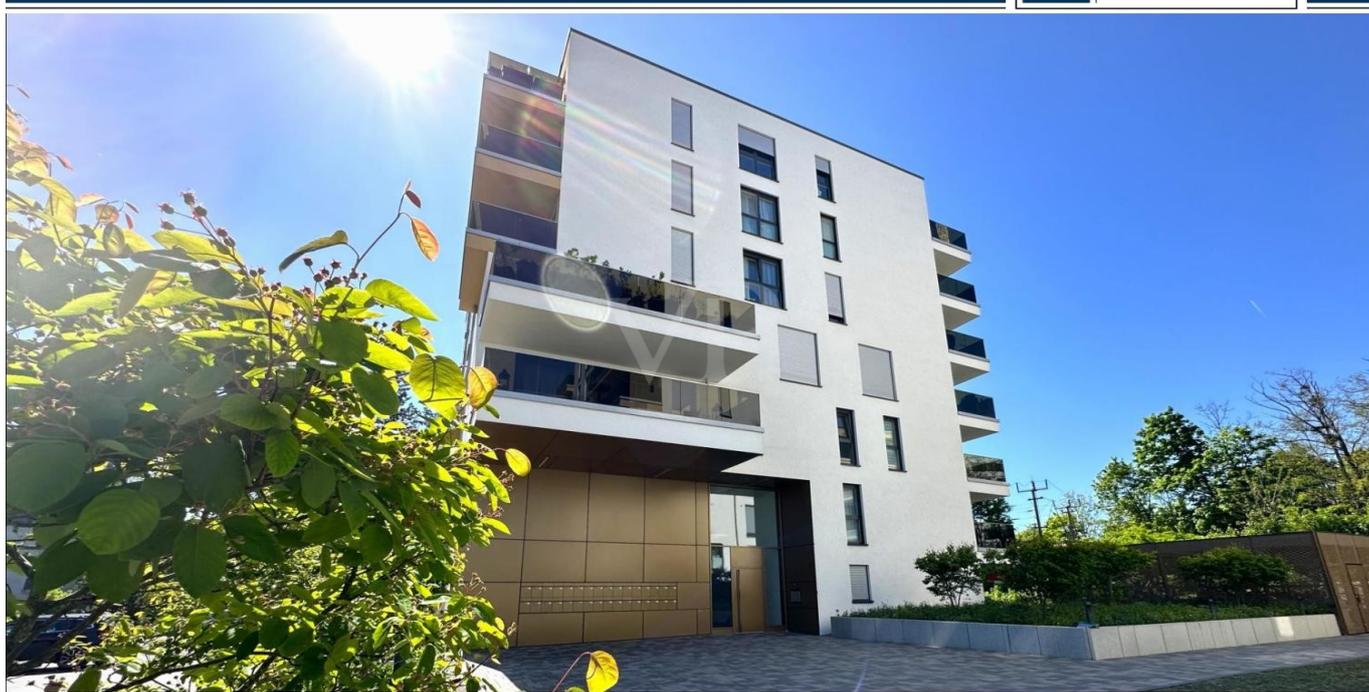


Oberursel – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - OBERURSEL: Moderne und barrierefreie Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

VP azonosító: 25002038



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

VÉTELÁR: 415.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 61 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Áttekintés

VP azonosító	25002038
Hasznos lakótér	ca. 61 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálószobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2019
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	415.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	04.04.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



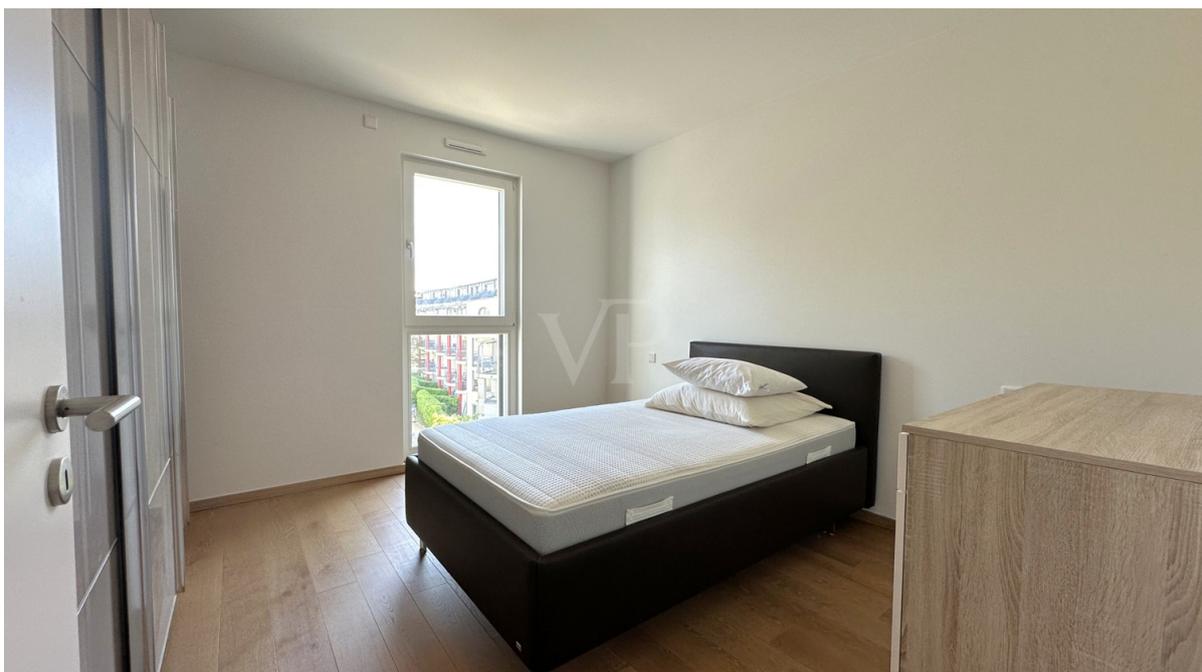
VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Az ingatlan



**Capital**  
ausgewähltes  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
© 2018 von Poll Immobilien

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24  
seit 2015

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewertete  
Arbeitgeber  
© 2018 von Poll Immobilien

**DEKRA**  
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)

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Az also benyomás

Diese barrierefreie Eigentumswohnung bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 61 m<sup>2</sup> ein modernes und zugleich zeitloses Wohnumfeld. Das gepflegte Wohnhaus wurde 2019 erbaut und verspricht durch seine zentrale Lage, die guten Anbindungsmöglichkeiten sowie die Barrierefreiheit eine hohe Lebensqualität. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei Zimmer, darunter einem Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster, einem hellen Wohn-/ Essbereich mit angrenzender Küche welche mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet ist, sowie einem Hauswirtschafts-/ Abstellraum. Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und bietet Ihnen eine bodengleiche Dusche sowie eine funktionale Wasch-Toilette. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, welcher Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet und zu entspannten Stunden einlädt. Dieser Outdoor-Bereich ist überdacht und erweitert Ihren Lebensraum ideal. In dem Hauswirtschaftsraum befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, so dass Sie Ihre Wäsche bequem in der Wohnung waschen können. Ein separater Kellerraum steht Ihnen als Stauraum zur Verfügung. In dem Angebotspreis ist ein Tiefgaragenstellplatz in Höhe von ca. 20.000 EUR inbegriffen. Insgesamt überzeugt diese Etagenwohnung durch ihren durchdachten und modern geschnittenen Grundriss, der sowohl für Singles als auch für Paare ein ideales Zuhause darstellt. Die Kombination aus ansprechender Ausstattung und cleverer Raumaufteilung schafft ein harmonisches Gesamtbild, das sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche erfüllt. Machen Sie noch heute einen Besichtigungstermin aus - wir freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Immobilie präsentieren zu dürfen.

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Részletes felszereltség

- Echtholz-Eichendielen
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Granitarbeitsplatte
- barrierefreie Dusche
- Wasch-Toilette
- Überdachter Balkon
- Bodentiefe Fensterelemente

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

VP azonosító: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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