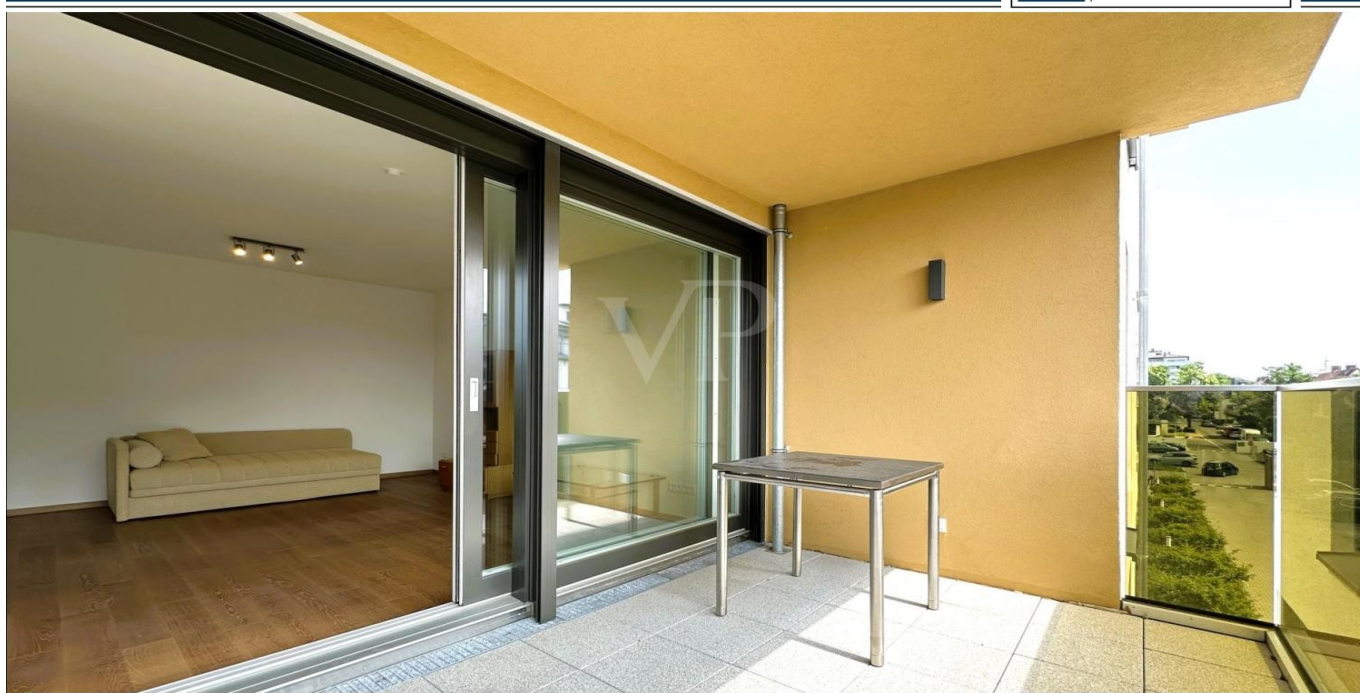


Oberursel – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Barrierefreies Wohnen - moderne 2-Zimmer mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

CODICE OGGETTO: 25002038



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m² • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002038
Superficie netta	ca. 61 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2019
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

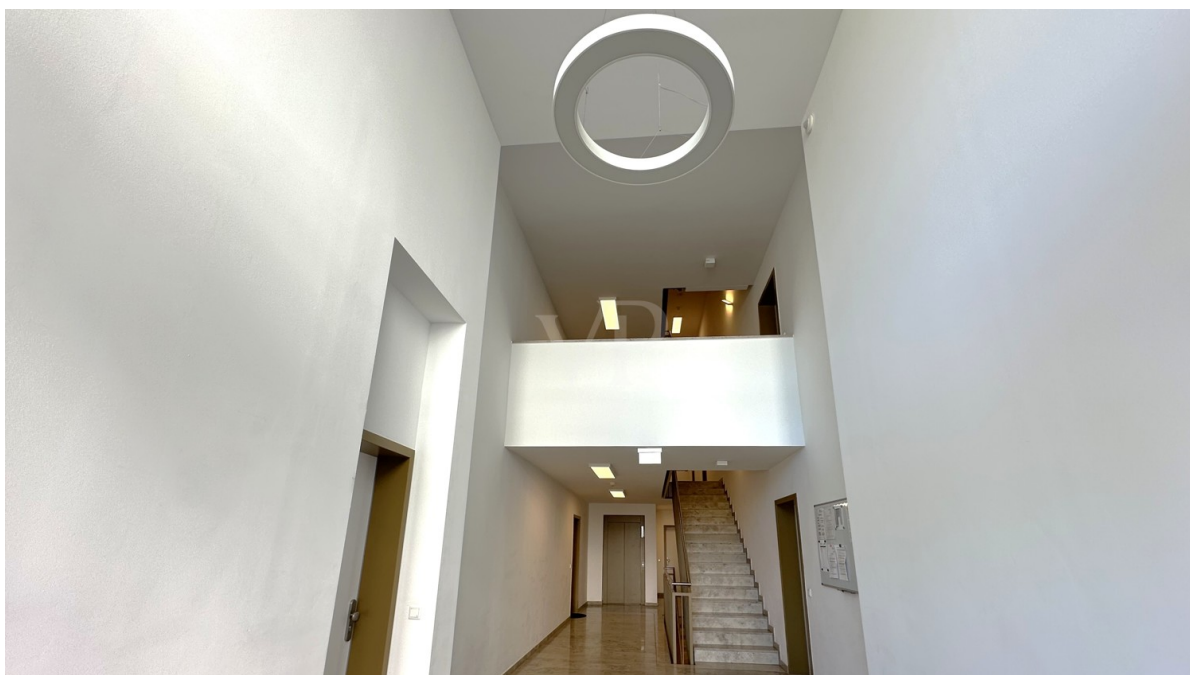
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.04.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	76.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà



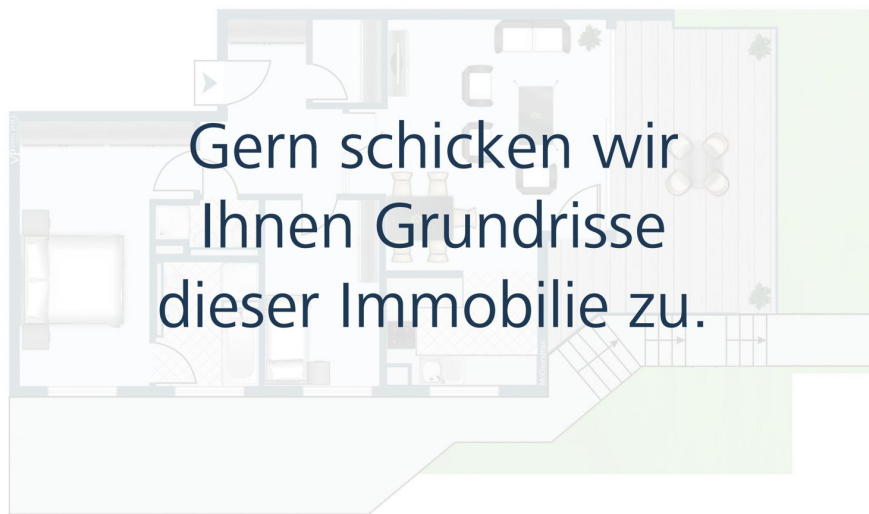
CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS
BERT & BERT 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

IM TEST: 5.189 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

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

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Una prima impressione

Diese barrierefreie Eigentumswohnung bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 61 m² 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.

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 76.00 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25002038 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com