Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

VON POLL - OBERURSEL: Wo Wohnen zum Urlaub wird: Atemberaubende Wohnetage mit Penthousecharakter

Objektnummer: 26002040



KAUFPREIS: 930.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159.6 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26002040
Wohnfläche	ca. 159.6 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	930.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.11.2030

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	143.82 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

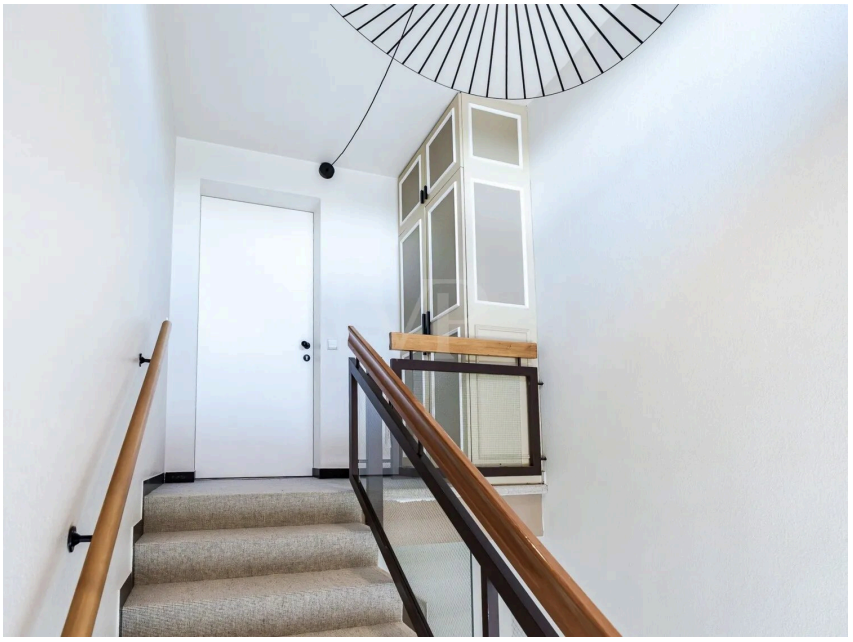
Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: **T.: 06172 - 680 980**

www.von-poll.com/bad-homburg

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

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

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung: **T.: 06172 - 680 980**

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

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige penthouseähnliche Wohnetage mit einer Wohnfläche von circa 160 m² bietet ein komfortables Ambiente auf höchsten Niveau. Diese Wohnung wurde 2021 umfassend saniert und modernisiert.

Sie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch ihre Aufteilung eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf ausreichend Raum legen. Der großzügige Wohnbereich lässt vielfältige Möglichkeiten der Einrichtung und individuellen Gestaltung zu.

Gerade die Modernisierung im Jahr 2021 hat für eine hochwertige technische Ausstattung und eine Qualitätssteigerung gesorgt. Dies spiegelt sich nicht nur im äußeren Erscheinungsbild, sondern auch in der Ausstattungsqualität wider, die dem Segment der gehobenen Wohnimmobilien zuzuordnen ist. Durchdachte Details und eine zeitgemäße Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Immobilie ist saniert und in einem einwandfreien Zustand, sodass direkt eingezogen werden kann. Das Dachgeschoss bietet durch seine besondere Lage im Haus ein exklusives Wohngefühl und viel Privatsphäre. Die großen Fensterflächen sorgen im gesamten Wohnbereich für ein freundliches, helles Ambiente und einen harmonischen Lichteinfall.

Drei Schlafzimmer schaffen optimale Voraussetzungen für individuelle Raumgestaltung – sei es als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Die großzügigen Flächen ermöglichen eine flexible Nutzung und bieten ausreichend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Die Räume sind so angeordnet, dass sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliche Bereiche gegeben sind.

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Bora Kochfeld und Siemens Geräten
- Innen -und Außenkamin
- Lastenaufzug außen
- Gäste WC
- Fußbodenheizung
- 3-fach Verglasung inklusive Fensterfalzlüftung
- elektrische Rollläden
- Raffstores im Wohn-Essbereich und Küche (Homematic Steuerung)
- TRAPA Eichenholzparkett
- Malervlies in allen Räumen
- Bad Wanne und Dusche der Serie Duravit, Doppelwaschtisch (Einzelanfertigung)

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Eichwäldchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com