Oberursel – Stadtzentrum

VON POLL IMMOBILIEN OBERURSEL : 3 Zimmer Wohnung im Zentrum von Oberursel

Objektnummer: 26002066



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.65 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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

Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	26002066
Wohnfläche	ca. 72.65 m²
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	02.11.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	78 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie





Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Die Immobilie



Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

Diese helle und gepflegte Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, freundliche Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zu einem eigenen Balkon, der einen schönen Platz für eine kleine Auszeit im Freien schafft. Eine weitere Besonderheit sind die zwei zusätzlichen kleinen Balkone bzw. Austritte, die vom Schlafzimmer sowie vom Arbeits-/Kinderzimmer zugänglich sind. So verfügen gleich mehrere Räume über einen direkten Bezug nach draußen.

Die Raumaufteilung bietet viel Flexibilität für unterschiedliche Wohnbedürfnisse – ob für Singles, Paare oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice. Die separate Küche lässt sich individuell nach den eigenen Vorstellungen gestalten.

Die Verbindung aus hellen Räumen, einem funktionalen Grundriss, mehreren Außenbereichen und der urbanen Lage macht die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause mit individuellem Gestaltungspotenzial.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Drei kleine Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- Praktischer Abstellraum, bereits mit Anschlüssen für die mögliche Einrichtung eines zweiten Badezimmers vorbereitet
- Separater Kellerraum Nr. S3.3 mit Licht und eigenem Stromanschluss
- Komfortabler Aufzug vom Untergeschoss bis direkt in die Wohnung

Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

Alles zum Standort

Oberursel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Taunus und vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Am Rande des Taunus gelegen, bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität sowie vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Waldgebiete und reizvolle Naherholungsziele laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten inmitten der Natur ein.
Die Stadt überzeugt zudem mit einem ausgezeichneten Bildungsangebot. Neben der renommierten International School Frankfurt Rhein-Main befinden sich sämtliche Schulformen sowie mehrere Kindertagesstätten direkt vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine lebendige Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie sowie ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot unterstreichen die hohe Wohnqualität. Die unmittelbare Nähe zur Metropole Frankfurt macht Oberursel insbesondere für Familien und Berufspendler zu einem äußerst beliebten Wohnstandort.
Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Linie S5 sowie die U-Bahn-Linie U3 gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A661 sind die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet bequem erreichbar.Oberursel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Taunus und vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Am Rande des Taunus gelegen, bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität sowie vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, weitläufige Waldgebiete und reizvolle Naherholungsziele laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten inmitten der Natur ein.
Die Stadt überzeugt zudem mit einem ausgezeichneten Bildungsangebot. Neben der renommierten International School Frankfurt Rhein-Main befinden sich sämtliche Schulformen sowie mehrere Kindertagesstätten direkt vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine lebendige Innenstadt mit vielfältiger Gastronomie sowie ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot unterstreichen die hohe Wohnqualität. Die unmittelbare Nähe zur Metropole Frankfurt macht Oberursel insbesondere für Familien und Berufspendler zu einem äußerst beliebten Wohnstandort.
Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Linie S5 sowie die U-Bahn-Linie U3 gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Busnetz. Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A661 sind die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie das gesamte Rhein-Main-Gebiet bequem erreichbar.

Objektnummer: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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: 26002066 - 61440 Oberursel – Stadtzentrum

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