Oberursel – Oberstedten

VON POLL IMMOBILIEN OBERURSEL: Projektierte Doppelhaushälfte mit hellen Räumen und sonniger Terrasse

Objektnummer: 26002070a



KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 232 m²

Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

Auf einen Blick

Objektnummer	26002070a
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Kaufpreis	880.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

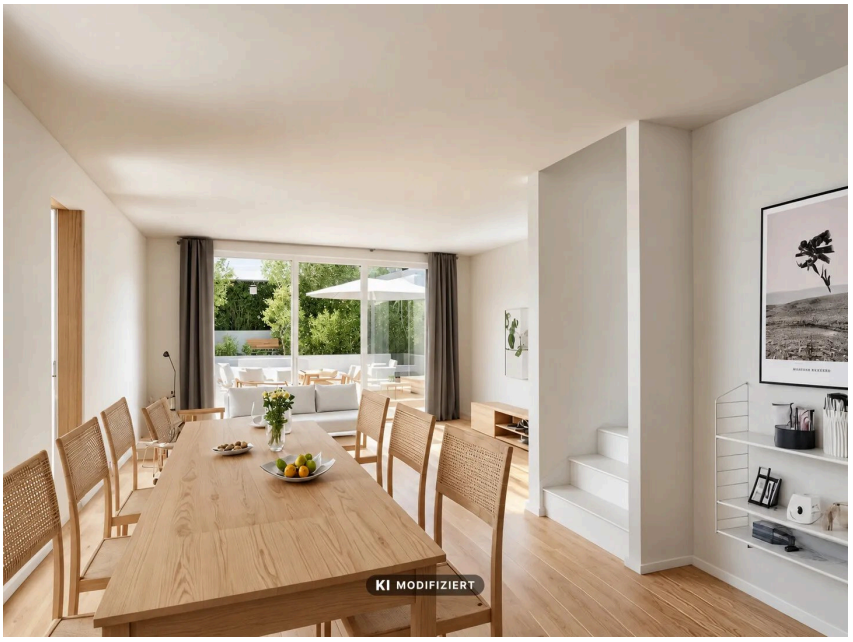
Die Immobilie





Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

Die Immobilie



Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

Ein erster Eindruck

Klarheit und Leichtigkeit prägen den Charakter dieser projektierten Doppelhaushälfte, die sich auf rund 134 m² Wohnfläche entfaltet. Das Haus wird mit einer Wärmepumpe, einem durchdachten Lüftungskonzept und bodentiefen Fenstern mit Dreifachverglasung ausgestattet. Malerarbeiten und hochwertige Bodenbeläge nach Wunsch sind bereits inklusive.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich weit und einladend. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt, der Raum für gemeinsame Momente schafft und zugleich eine angenehme Offenheit vermittelt.

Drei Schlafzimmer bieten auf beiden Ebenen Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und eine angenehme Trennung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen. Zwei moderne Bäder, ausgestattet mit Markenkeramik von Vigour oder vergleichbaren Herstellern, bieten Komfort im Alltag und unterstreichen den Anspruch an zeitgemäßes Wohnen. Die Kombination aus Wärmepumpe und Zisterne setzt auf nachhaltige Technik und macht das Haus fit für die Zukunft.

Wer zusätzlichen Platz benötigt, kann das Raumangebot bei Bedarf um einen Keller erweitern. Für Pkw und Fahrräder stehen optional ein Carport oder eine Garage zur Verfügung, die geschützte Abstellmöglichkeiten bieten. Bereits in seiner Grundausstattung präsentiert sich das Haus als durchdachter Rückzugsort mit klarer Linie, der Wertigkeit und Behaglichkeit auf harmonische Weise vereint.

Wer hier ankommt, spürt sofort die Ruhe und Offenheit, die dieses Wohnambiente auszeichnen und ein Gefühl von Zuhause entstehen lassen.

Hinweis: Die Maklercourtage bezieht sich nur auf den Grundstücksanteil in Höhe von 341.567 €.

Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

Ausstattung und Details

- 3-fach Verglasung
- Lüftungskonzept
- Wärmepumpe
- inklusive Malerarbeiten
- inklusive Bodenbeläge
- Badausstattung Vigour o.ä.
- inklusive Zisterne
- zzgl. Baunebenkosten (anteilige Abrisskosten circa 12.500 € / Vermessung circa 2.500 € / Bodengutachten circa 2.400 €)
- zzgl. Hausanschlusskosten
- es handelt sich um ein noch zu teilendes Grundstück
- die Baugenehmigung ist noch nicht beantragt
- ausgebauter Keller optional circa 95.000 €
- Carport / Garage optional circa 20.000 €
- ohne Außenanlagen

Objektnummer: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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.
Auch speziell Oberstedten ist ein beliebter Stadtteil im Norden Oberursels, der sich durch seinen dörflichen Charakter und ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld auszeichnet. Die gute Anbindung an die Oberurseler Innenstadt sowie die Nähe zu Bad Homburg und zum Naturraum des Taunus machen den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnstandort.
Die Stadt Oberursel 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: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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: 26002070a - 61440 Oberursel – Oberstedten

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