Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

VON POLL- BAD HOMBURG: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Süd-Balkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 26002077



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

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

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Auf einen Blick

Objektnummer	26002077
Wohnfläche	ca. 103 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

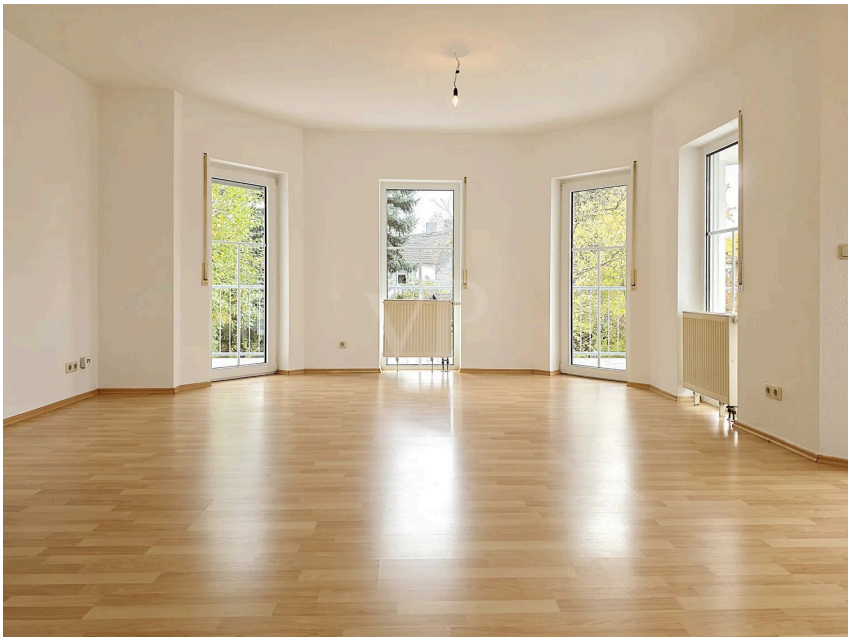
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	155 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.07.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie

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



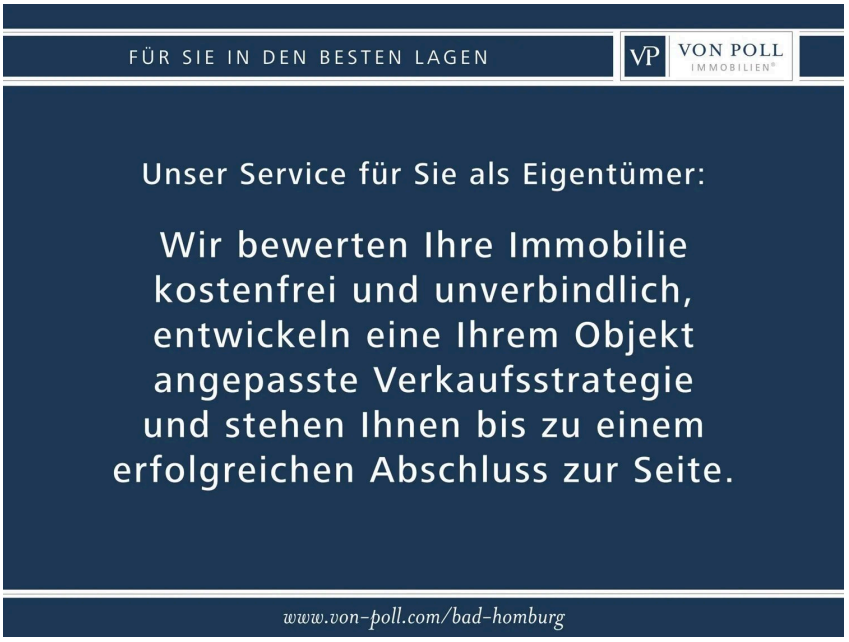
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

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

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Die Immobilie





Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten dieser großzügig geschnittenen Etagenwohnung empfängt Sie eine weitläufige Diele, die einen ersten Eindruck von der durchdachten Aufteilung vermittelt. Auf rund 103 m² verbinden sich helle Wohnräume und ein großzügiger Süd-Balkon zu einem attraktiven Wohnangebot.

Die Wohnung befindet sich im erhöht gelegenen hinteren Gebäudeteil des Hauses und ist über einen seitlichen Zugang erreichbar. Durch die Hanglage entsteht die Anmutung eines 1. Obergeschosses.

Von der Diele aus erschliessen sich die verschiedenen Wohn- und Schlafbereiche. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz und eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Beide Räume verfügen über einen direkten Zugang zum Sonnenbalkon.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht. Der helle Laminatboden unterstreicht das angenehme Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls direkt auf den großen Balkon, der sich großzügig entlang der rückwärtigen Hausseite in Richtung Süden erstreckt.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und verfügt über ein Fenster, das für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung sorgt. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung, der sich hervorragend zur Aufbewahrung von Vorräten und weiteren Alltagsgegenständen eignet.
Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Carport-Stellplätze, einen eigenen Kellerraum sowie die Nutzung einer gemeinschaftlichen Waschküche.

Das im Jahr 1994 errichtete Wohnhaus überzeugt durch seine solide Bauweise. Die zentrale Gasheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie manuell bedienbare Rollläden ergänzen die Ausstattung.

Eine Wohnung, die durch ihre großzügige Raumaufteilung überzeugt – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause suchen.

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Ausstattung und Details

- Laminatboden in den Wohn- und Schlafbereichen
- Fliesen im Eingangsbereich, in der Küche und den Bädern
- Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Manuelle Rollläden
- Gas-Heizung
- Einbauküche
- 2 PKW-Carport-Stellplätze

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – Oberstedten

Alles zum Standort

Oberstedten präsentiert sich als hochwertiger, gewachsener Wohnstandort im nördlichen Frankfurter Umland. Die ruhige, grüne Umgebung, der gepflegte Ortscharakter und die Nähe zum wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet machen den Stadtteil zu einer besonders gefragten Wohnlage innerhalb Oberursels. Hier verbinden sich ein angenehmes, nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld und eine gute regionale Anbindung mit einer hohen Lebensqualität.

Die überwiegend wohngeprägte Struktur und das etablierte Umfeld sprechen insbesondere Familien, Paare und anspruchsvolle Berufstätige an. Die Infrastruktur ist dabei ausgesprochen alltagsnah: Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in etwa fünf Gehminuten erreichbar. Auch die Dornbachschule, mehrere Kindertagesstätten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung. Ärzte und Apotheken ergänzen die gute Nahversorgung.

Für Freizeit und Bewegung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten im direkten Umfeld. Spielplätze, Sportanlagen und Grünflächen sind bequem zu Fuß erreichbar und schaffen einen hohen Freizeitwert. Darüber hinaus lädt die nahegelegene Taunuslandschaft zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Auch verkehrstechnisch ist Oberstedten gut aufgestellt. Der öffentliche Nahverkehr bietet eine Verbindung in die umliegenden Stadtteile und Zentren, während die Autobahn in wenigen Minuten erreichbar ist. Dadurch sind sowohl Bad Homburg als auch Frankfurt und die weiteren Wirtschaftsstandorte des Rhein-Main-Gebiets schnell und unkompliziert angebunden.

Oberstedten vereint somit die Vorzüge eines ruhigen, grünen Wohnstandorts mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Frankfurt. Eine Lage, die durch ihren gewachsenen Charakter, ihre Alltagstauglichkeit und ihre nachhaltig hohe Wohnattraktivität überzeugt.

Objektnummer: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – 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: 26002077 - 61440 Oberursel (Taunus) / Oberstedten – 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