

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage im Eichwäldchen

Objektnummer: 24002027



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 274.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24002027 - 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: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24002027                  |
| Wohnfläche   | ca. 74 m²                 |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1969                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 274.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 5 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 165.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 11.04.2029     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1969              |



Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)



Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie

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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
[bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Ein erster Eindruck

Die geräumige Erdgeschosswohnung in Oberursel Eichwäldchen mit einer Größe von ca. 74 m<sup>2</sup> befindet sich in einer kleinen Wohneinheit (4 Parteien). Sie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Zimmer können je nach Bedarf als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Der Eingangsbereich führt direkt in den hellen Wohnraum, der genügend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich bietet. Von hier aus gelangt man auf einen einladenden Balkon, der ausreichend Raum für entspannte Stunden im Freien bietet. Die Wohnung ist mit Laminatböden ausgestattet, die für ein modernes Ambiente sorgen. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und funktional und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Kellerraum und einer Waschküche. Für Fahrzeuge stehen ein Stellplatz in der Gemeinschaftsgarage, sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage zur Verfügung, was den Komfort für die Bewohner erhöht. Hinter dem Garagen-Stellplatz ist noch ein kleiner abschließbarer Raum, um z.B. Reifen, Schlitten, Fahrräder abzustellen. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einer gemütlichen und gut geschnittenen Immobilie sind. Die Lage im Erdgeschoss/Hochparterre und die gute Raumaufteilung machen die Wohnung besonders attraktiv. Dank der soliden Ausstattung und der praktischen Extras bietet das Objekt alles, was man für ein komfortables Wohnen benötigt. Interessenten, die auf der Suche nach einer hellen und geräumigen Wohnung mit Balkon in einer ruhigen Wohngegend sind, sollten sich diese Immobilie unbedingt genauer anschauen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Wohnung. \*Einige der hier sichtbaren Bilder sind digital eingerichtet und stellen eine beispielhafte Möblierung der Räume dar.



Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Ausstattung und Details

- Garagenstellplatz
- zusätzlicher Stellplatz vor Garage
- Einbauküche
- gemütlicher Balkon

Objektnummer: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 165.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24002027 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)