Oberursel

VON POLL OBERURSEL: Stressfrei einziehen! Großzügiges Reihenendhaus in beliebter Lage von Oberursel

??????? ????????: 25002057

???? ??????: 1.035.000 EUR • ?????????: ca. 151 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 194 m²

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?? ??? ?????

??????? ????????	25002057
?????????	ca. 151 m²
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2005

???? ??????	1.035.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????????????????? ????????
?????????????? ?????	ca. 51 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?????????? ????????

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.04.2033

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	52.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?? ???????

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?? ???????

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?? ???????

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?? ???????

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

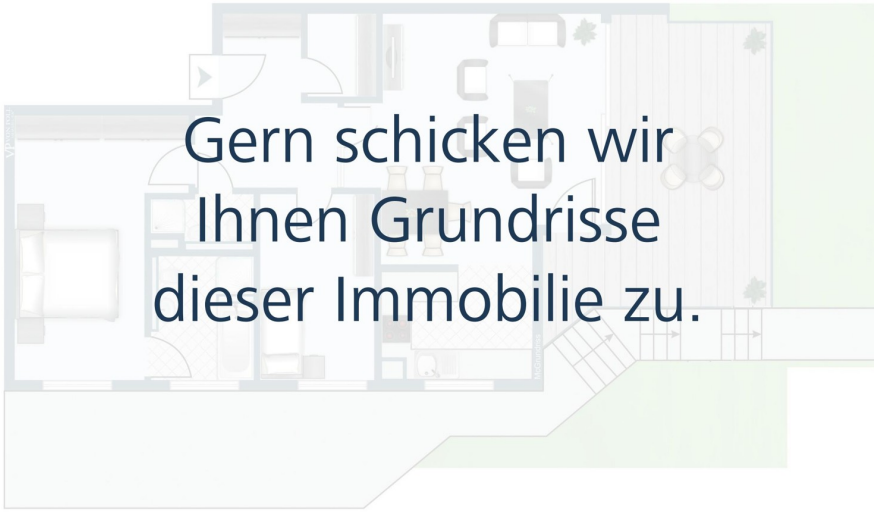
?? ???????

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?? ???????

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

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

??? ????? ????????

Dieses Haus wird Sie begeistern!

Ein Reihenendhaus der Extraklasse wartet auf Sie.
Helle, lichte Räume in nahezu neuwertigem Zustand bieten jungen Familien mit bis zu drei Kindern ausreichend Platz.

Von der offenen Küche schaut man über eine Sonnenterrasse in den gepflegten Garten. Hier können Sie Ihren Kindern beim Spielen zusehen. Ein schöner Kaminofen wärmt an kühlen Tagen und vermittelt ein Gefühl von Behaglichkeit.

Das I. Obergeschoss bietet Ihnen zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein Wannen-/Duschbad.
Ein weiteres Zimmer eignet sich perfekt als Homeoffice.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit zwei schönen Studioräumen, die jeweils einen eigenen Zugang zur großzügigen Dachterrasse haben. Ein Tageslicht-Duschbad komplettiert die Etage.

Das Kellergeschoss bietet neben den üblichen Versorgungsräumen einen separaten Weinkeller.
Für ein angenehmes Wohnklima sorgt das 2021 erneuerte Erdgas-Blockheizkraftwerk mit einem Energiewert von 52,4 kWh.

Insgesamt bietet diese, in moderner Holzständerbauweise errichtete Immobilie, Familien mit bis zu drei Kindern genügend Platz und Freiraum.

Die geräumige Garage mit direktem Zugang zum Garten und ein Außenstellplatz sind eine weitere Annehmlichkeit dieses Angebotes.

Die Lage eignet sich besonders für Familien mit Kindern dank der fußläufigen Infrastruktur und der kurzen Distanz zur International School.
Erwähnenswert sind die gute Verkehrsanbindung zur A661 sowie die Haltestelle U3 in unmittelbarer Nähe.

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

????????????? ??? ???????

Erdgeschoss
- Eingangsbereich - Fliesen
- Einbaugarderobenschrank
- Wohn-Essbereich - Parkett
- Kaminofen
- bodentiefe Fensterelemente
- Sicherheitsglas im EG und Teilen des I. OG sowie alle Terrassentüren
- Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Terrasse
- Markise
- Garage
- Stellplatz
- WU-Wanne

I. Obergeschoss
- Terracottafliesen im Bad
- Rollläden manuell
- Einbauschrank

Dachgeschoss
- Dachterrasse

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 52.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ????????: 25002057 - 61440 Oberursel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Stefan Koch

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com