Oberursel – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Exklusives Neubauprojekt in erstklassiger Wohnlage

Número de propiedad: 24002065b

PRECIO DE COMPRA: 1.230.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m²

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

De un vistazo

Número de propiedad	24002065b
Superficie habitable	ca. 160 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2025

Precio de compra	1.230.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des anteiligen Grundstückskaufpreises (605.000 EUR)
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 25 m²

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

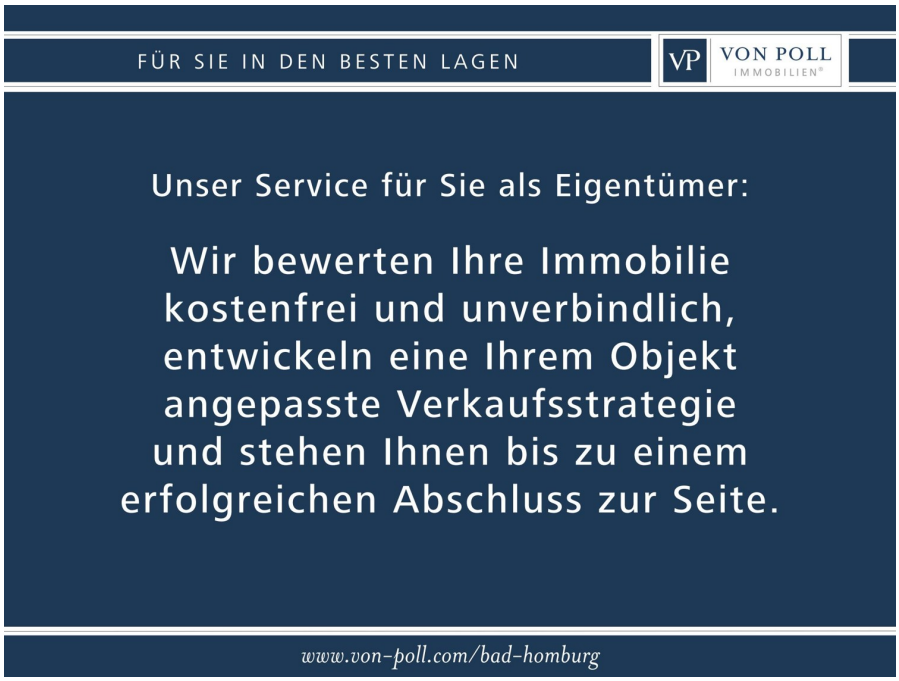
VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

La propiedad

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Una primera impresión

Die projektierte Doppelhaushälfte befindet sich in Oberurseler Toplage und besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und Skylineblick auf Frankfurt.

Das geplante Haus verfügt über eine Wohnfläche von circa 160 m² auf einem 390 m² großen Grundstück. Die derzeitige Planung bietet insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, weitere wohnraummäßig ausgebaute Fläche ist im Souterrain.

Die Immobilie, die im Jahr 2025 erbaut wird, befindet sich derzeit noch in der Planungsphase und verfügt über eine Vielzahl hochwertiger Extras. Dazu gehören ein Keller in Wohnqualität mit weißer Wanne und Fußbodenheizung, eine Zisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung, elektrische Rollläden, eine Fußbodenheizung, ein Lüftungskonzept sowie eine hochwertige Badausstattung Connect Air.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC, ein Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55) sowie Malerarbeiten und Bodenbeläge, die bereits im Preis inkludiert sind. Optional ist eine weitere wohnraumäßig ausgebaute Fläche als Staffelgeschoss oder im Souterrain möglich.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine moderne und zeitgemäße Architektur aus. Sie verfügt über großzügige und lichtdurchflutete Räume, die ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Der offene Grundriss und die hochwertige Ausstattung lassen keine Wünsche offen.

Das Haus bietet zudem einen idealen Rückzugsort im Grünen, mit einem gepflegten Garten und einer praktischen Zisterne zur Bewässerung. Die elektrischen Rollläden sorgen für zusätzlichen Komfort und die Fußbodenheizung gewährleistet eine angenehme Wärme im gesamten Haus.

Insgesamt bietet die Doppelhaushälfte ein modernes und komfortables Wohnkonzept, das sowohl für Familien als auch für Paare ideal geeignet ist. Die gehobene Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Neubauobjekt, das keine Wünsche offen lässt.

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Detalles de los servicios

- Zisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Lüftungskonzept
- hochwertige Badausstattung Connect Air
- Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
- Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
- Weitere wohnraumäßig ausgebaute Fläche im Souterrain
- Keller in Wohnqualität (WU-Keller inkl. Fußbodenheizung)
- Malerarbeiten und Bodenbelägen inklusive

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Todo sobre la ubicación

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. Zwei 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.

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24002065b - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stefan Koch

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com