

Oberursel – Nähe Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL in Bestlage: Nahezu uneinsehbares Filetgrundstück mit Bestandsimmobilie

Objektnummer: 24002031d



KAUFPREIS: 1.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 775 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

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

Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## Auf einen Blick

|               |                           |                            |   |
|---------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer  | 24002031d                 | Kaufpreis                  | 1.590.000 EUR   |
| Wohnfläche    | ca. 189 m <sup>2</sup>    | Objektart                  | Grundstück  |
| Dachform      | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | 12.09.2024                | Modernisierung / Sanierung | 2022  |
| Zimmer        | 6.5                       | Bauweise                   | Massiv  |
| Schlafzimmer  | 4                         | Nutzfläche                 | ca. 70 m <sup>2</sup>   |
| Badezimmer    | 3                         | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |
| Baujahr       | 1967                      |                            |   |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |                            |   |

Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 134.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.07.2031     | Energie-Effizienzklasse | E                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## 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: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## Ein erster Eindruck

Wohnen in Bestlage, am grünen Naturschutzgebiet nahe Maasgrund: Baugrundstück mit Altbestand in Oberursel Lassen Sie Ihren Traum vom perfekten Eigenheim wahr werden! Diese Rarität mit einer Grundstücksgröße von rund 775m<sup>2</sup> liegt direkt am Naturschutzgebiet in Oberursel. Ihr neues Zuhause ist von der Natur umgeben und doch nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Oberursel gilt als bevorzugter Wohnort im Taunus und ist bekannt für seine schöne Natur sowie seine ausgezeichneten Verkehrsanbindungen nach Frankfurt. Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet, laut Bebauungsplan können Sie hier ein Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften errichten. Die Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 lassen Ihnen viel Spielraum für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen auf Ihrem Grundstück können Sie hier eine großzügige Villa erstellen. Das Grundstück ist weitestgehend uneinsehbar und bietet Ihnen absolute Privatsphäre. Dieses Angebot ist etwas Besonderes. Hier leben Sie in Harmonie mit der Natur und können gleichzeitig die Vorteile des Stadtlebens genießen. Der Bodenrichtwert von ca. 1.850 Euro pro Quadratmeter steht für eine hervorragende Gegend mit ausgezeichneten Entwicklungsaussichten. Aktuell ist das Grundstück mit einem grundsoliden Zweifamilienhaus mit Garage bebaut. Ob Sie diesen Bestand ggfs. für die Realisierung Ihres Traumhauses mit einbinden können (es gibt bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Staffelgeschosses im Dachgeschoss), sehen wir am Besten bei einem Ortstermin. Kontaktieren Sie uns gern jederzeit, wir helfen Ihnen, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.



Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## Ausstattung und Details

- großzügiges und selten zu findendes Grundstück
- ideale Südausrichtung
- angrenzend an Naturschutzgebiet
- bebaubar nach B-Plan
- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl 0,5
- komplett eingezäunt mit hundesicherem, hohen Gartenzaun
- derzeit bebaut mit gepflegter Bestandsimmobilie und Garage

**Objektnummer: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## 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: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 134.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24002031d - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## 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)