

Oberursel – Nähe Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberursel

Objektnummer: 24002065



KAUFPREIS: 1.260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162,84 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 742 m²

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	24002065
Wohnfläche	ca. 162,84 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	1.260.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 78 m ²

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	09.07.2034	Endenergiebedarf	369.00 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1962

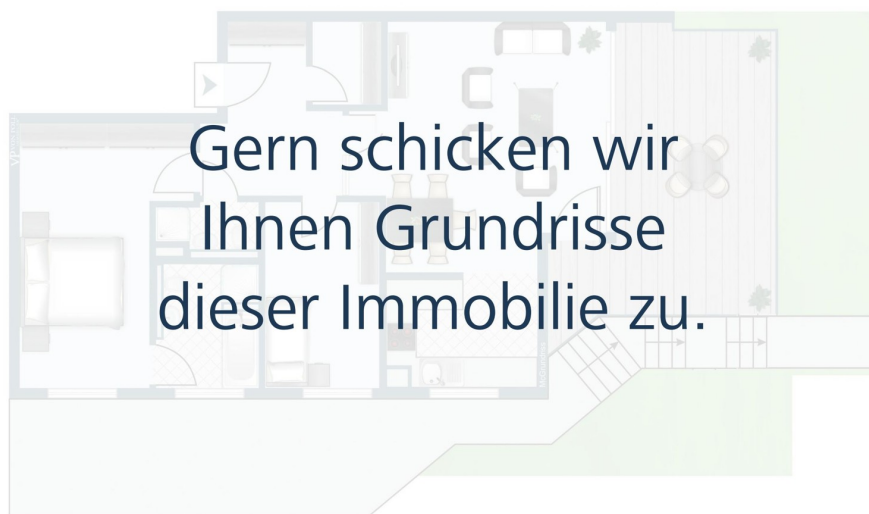
Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

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

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien

VP
VON POLL
IMMOBILIEN
Gold Partner
Scout24

EXPERTISE
Deutschlands
begehrteste
Zufriedener
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
NACH DIN EN ISO 9001
ZERTIFIZIERT

Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von circa 163 m² steht auf einem 742 m² großen sonnenverwöhnten Grundstück und wurde im Jahr 1962 fertiggestellt. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Ausstattungsqualität kann als gehoben eingestuft werden. Das Haus bietet viel Platz für eine Familie und die Raumaufteilung ist ideal für ein angenehmes Wohnen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie. Die Küche verfügt über ausreichend Stauraum und Platz für einen Esstisch. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss kann auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, die viel Privatsphäre bieten. Zudem gibt es hier ausreichend Stauraum in den vorhandenen Einbauschränken. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für eine Waschküche. Das Haus liegt in einer bevorzugten ruhigen Wohngegend, und der großzügige Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier können Kinder unbeschwert spielen und Erwachsene entspannte Stunden im Grünen verbringen. Die Terrasse bietet Platz für einen Esstisch und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitaktivitäten und schöne Spazierwege. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um ein schönes Zuhause mit Potenzial. Mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick kann hier ein gemütliches Eigenheim geschaffen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Alternativ ist auch ein Abriss und die Bebauung mit zwei Doppelhaushälften möglich. Eine entsprechende Projektierung ist bereits vorhanden.

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- Parkett
- Einzelgarage
- uneinsehbarer Garten

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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. 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.

Objektnummer: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 369.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com