

Oberursel – Bommersheim

# VON POLL - OBERURSEL: Ältere Doppelhaushälfte im beliebten Bommersheim

Objektnummer: 24002036



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 285 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

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

Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24002036
Wohnfläche	ca. 157 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	263.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1950



Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## 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: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Die Immobilie



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24  
SEIT 2015

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestgelobte  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
Auszeichnung  
Stefan Koch

## 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: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Ein erster Eindruck

Das 1950 erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine gepflegte Ausstattung und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 157,22 m<sup>2</sup> sowie 56 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Auf einem Grundstück von 285 m<sup>2</sup> gelegen, verfügt das Haus über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Im Inneren des Hauses erwarten Sie helle und freundliche Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über mehrere Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, eine Küche sowie Badezimmer und Gäste-WC. Der Außenbereich punktet mit einem kleinen Garten, der Raum für Erholung und Entspannung bietet. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Feierabend genießen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal für Familien, die eine gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schätzen. Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als solide Kapitalanlage. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet noch Potenzial für individuelle Modernisierungen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides, familienfreundliches Zuhause mit ausreichend Platz und einer praktischen Raumaufteilung. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Terrasse
- Garage im Haus

Objektnummer: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## 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: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 263.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## 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)