

Oberursel – Nähe Maasgrund

VON POLL - OBERURSEL in Bestlage nahe Maasgrund: Naturnahes Grundstück mit Altbestand

Property ID: 24002031f



PURCHASE PRICE: 1.590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m² • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 775 m²

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

At a glance

Property ID	24002031f	Purchase Price	1.590.000 EUR
Living Space	ca. 189 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	02.10.2024	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6.5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 70 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	134.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.07.2031	Year of construction according to energy certificate	1965
Power Source	Gas		

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

The property



Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

The property

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

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

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

The property



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

VP
★★★★★

Gold Partner
Scout24
SEIT 2015

EXPERTISE
Deutschlands
bestbewertete
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

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

A first impression

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 775m² 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.

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

Details of amenities

- 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

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

All about the location

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.

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 134.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carola Öhl

Kreuzgasse 22 Hochtaunus
E-Mail: hochtaunus@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com