

Oberursel – An der Heide/Freiheit

# VON POLL - OBERURSEL: Traum-Grundstück in absoluter Toplage - an der Heide mit Beispielprojektierung

Property ID: 24002032a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 1.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 561 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## At a glance

Property ID	24002032a	Purchase Price	1.600.000 EUR
Living Space	ca. 168 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstückspreis von 950.000 €.
Rooms	4.5	Condition of property	Projected
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	2		
Year of construction	2026		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## The property



Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## The property



Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## The property



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)

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## The property

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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## The property



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

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
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)

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## A first impression

In einer der begehrtesten Lagen von Oberursel - unmittelbar am Feld- und Waldrand der Stierstädter Heide - befindet sich dieses ruhig gelegene und idyllisch eingewachsene Grundstück. Das nach Südwesten ausgerichtete Grundstück ist bereits geteilt und kann nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan für dieses Gebiet z.B. mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Hierfür sind zwei Vollgeschosse mit folgender Ausnutzung möglich: Grundflächenzahl GRZ: 0,2 und Geschossflächenzahl GFZ: 0,4 in offener Bauweise. Das hier vorgestellte Projektierungsbeispiel ist ein schlüsselfertiger Preis gemäß Ausstattungsbeschreibung und ist individuell anpassbar. Am besten vereinbaren Sie einen Bauberatungstermin. Der enthaltene Grundstückspreis beträgt 950.000 € und nur auf diesen wird die Maklerprovision berechnet. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Baugrundstück bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Details of amenities

- Südwestausrichtung
  - Ruhige, unmittelbare Feld und Waldrandlage zur Stierstädter Heide
  - Maße des Baugrundstücks: Breite ca. 22 Meter; Länge ca. 24,5 bis 26 Meter
  - Bebaubarkeit nach Bebauungsplan: offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, GRZ: 0,2, GFZ: 0,4
- Ausstattung und Details
- inkl. Erdarbeiten (Bodenaushub inkl. seitlichem Lagern des Mutterbodens, Abfuhr wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet)
  - inkl. Bodenplatte (WU-Beton)
  - Massivbauweise (Ziegel- oder Liaporbauweise) inkl. Stahlbetondecke
  - inkl. Stahlbetontreppe vom Erd- zum Obergeschoss (zuzüglich Belag und Geländer, nach individueller Bemusterung)
  - inkl. besonders hochwertigen Fenstern mit 3-fach Verglasung aus deutscher Markenproduktion
  - inkl. elektrischen Rollläden
  - inkl. Elektroarbeiten
  - inkl. hochmoderner Luft-Wasser Wärmepumpe
  - inkl. Fußbodenheizung
  - inkl. Lüftungskonzept (unauffällig im Fensterflügel integriert und ohne Wartungsaufwand
  - gegen Aufpreis auch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wählbar)
  - inkl. Bodenfliesen (Diele, Wc, Bad, Küche) und Wandfliesen (Wc, Bad)
  - inkl. Malerarbeiten und weiteren Bodenbelägen (Designer-Vinyl, oder, gegen Aufpreis, wahlweise Parkett)
  - inkl. hochwertige Badausstattung z.B. Ideal Standard
  - inkl. Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
  - Hausbau gemäß Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
  - Garage oder Carport optional
  - zzgl. Vermessung und Bodenuntersuchung

Property ID: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## 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: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Other information

**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: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)