

Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL: Modernes Wohnen in beliebter Oberurseler Wohnlage

Número de propiedad: 23002038



PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## De un vistazo

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Número de propiedad   | 23002038                                       |
| Superficie habitable  | ca. 206 m <sup>2</sup>                         |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                                 |
| Habitaciones          | 7  |
| Dormitorios           | 5  |
| Baños                 | 2  |
| Año de construcción   | 1965   |
| Tipo de aparcamiento  | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Precio de compra       | 1.450.000 EUR  |
| Casa                   | Casa unifamiliar   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,27 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Estado de la propiedad | completamente restructurado  |
| Método de construcción | Sólido   |
| Espacio utilizable     | ca. 158 m <sup>2</sup>   |
| Características        | Terraza, Chimenea, Cocina empotrada  |

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 14.12.2032          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| Certificado energético         | Certificado energético      |
| Demanda de energía final       | 158.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Clase de eficiencia energética | E                           |

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propiedad



Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propiedad



Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propiedad



Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propiedad





Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propiedad



Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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)

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote 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

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Una primera impresión

Willkommen in diesem beeindruckenden und zeitgemäßen freistehenden Einfamilienhaus in Oberursel, das aufgrund seiner großzügigen Wohn- und Nutzfläche von über 360 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer bietet. Die Immobilie liegt in einer exzellenten Wohnlage in unmittelbarer Nähe des Schwimmbads, was Ihnen ein komfortables und aktives Lebensumfeld bietet. Das Haus besticht durch sein modernes Design, hochwertige Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Hauptwohnbereich erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder Personen, die ein großzügiges Wohnambiente schätzen. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Grundriss, der den Wohn-, Ess- und Küchenbereich nahtlos miteinander verbindet. Die bodentiefen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Die moderne Küche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren. drei großzügige Schlafzimmer befinden sich ebenfalls im Erdgeschoß des Hauses. Ferner steht ein modern gestaltetes Gäste-WC zur Verfügung. Im Obergeschoss finden Sie ein 50 m<sup>2</sup> großes Dachstudio, welche durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt Diese Immobilie verfügt außerdem über eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, die perfekt für Gäste oder als zusätzlicher Wohnraum für Familienangehörige genutzt werden kann. Die Einliegerwohnung besteht aus einem gemütlichen Wohn-Schlafbereich sowie einem modernen Duschbad. Der Außenbereich dieses Einfamilienhauses bietet einen idyllischen Rückzugsort. Eine großzügige Terrasse erstreckt auf der Sonnenseite des Hauses und lädt zum Entspannen und Genießen an schönen Tagen ein. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien und schafft eine grüne Oase der Ruhe. Zusätzlich steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, um Ihre Fahrzeuge sicher und bequem zu parken.

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Detalles de los servicios

- Einzelgarage
- 3 Außenstellplätze
- Kaminofen
- Parkettboden im Wohn-Essbereich
- große überdachte Sonnenterrasse mit Markise

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

Número de propiedad: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)