

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Traumgrundstück mit charmantem Haus oder Neubau mit über 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Número de propiedad: 24002049c



PRECIO DE COMPRA: 1.198.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

- 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: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## De un vistazo

|                      |                        |                    |                                                                           |
|----------------------|------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 24002049c              | Precio de compra   | 1.198.000 EUR                                                             |
| Superficie habitable | ca. 152 m <sup>2</sup> | Casa               | Casa bifamiliar                                                           |
| Habitaciones         | 6                      | Comisión           | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Año de construcción  | 1960                   | Espacio utilizable | ca. 82 m <sup>2</sup>                                                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches   | Características    | Terraza, Sauna, Balcón                                                    |

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Datos energéticos

|                                     |                     |                                                     |                             |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 350.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 08.06.2034          | Clase de eficiencia energética                      | H                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 2023                        |

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propiedad



Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propiedad



Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propiedad



Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propiedad





Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propiedad



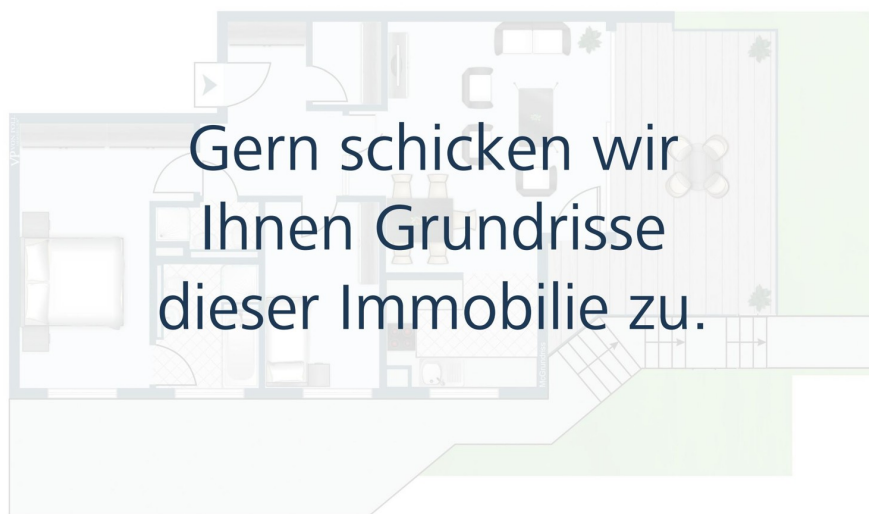
Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN







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












## 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)

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Una primera impresión

Traumhaftes Grundstück in Oberursel mit romantischem Garten und herrlichem Ausblick! Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Immobilie im schönen Oberursel. Das großzügige Grundstück besticht durch seinen romantischen Garten, der mit vielen Rosen, Rhododendren und liebevollen Details gestaltet ist. Hier können Sie die Ruhe und Natur genießen und entspannen. Das aufgestockte Haus (Baujahr 1960/1984 als Zweifamilienhaus in Massivbauweise und Aufstockung in Holzständerbauweise) bietet eine exzellente Blicklage auf das weitläufige Gartengrundstück mit der malerischen Umgebung und sorgt so für eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Das charmante Haus lässt sich mit überschaubarem Aufwand modernisieren und individuell gestalten, die Grundrisse und die Wohnflächen sind optimal gestaltet und bieten genügend Platz für die ganze Familie. Natürlich kann auch ein Neubau geplant werden. In dieser Gegend des Rhein-Main-Gebietes haben Sie den Taunus und die Bankenmetropole Frankfurt direkt vor der Haustür. Auch Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Sportclubs erreichen Sie von hier in wenigen Minuten. Besondere Merkmale:

- Romantischer Garten mit vielen Rosen
- Wunderschöne Naturlage mit Fernblick
- Großzügiges, aufgestocktes Haus Dieses Anwesen ist ideal für Naturliebhaber und alle, die eine ruhige und idyllische Wohnlage schätzen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser ganz besonderen Immobilie zu überzeugen.

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Terrasse
- Balkon
- Sauna
- Carport

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 350.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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.

Número de propiedad: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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)