

Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

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

CODE DU BIEN: 23002038



PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 753 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23002038
Surface habitable	ca. 206 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,27 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 158 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	158.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.12.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propriété





CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propriété



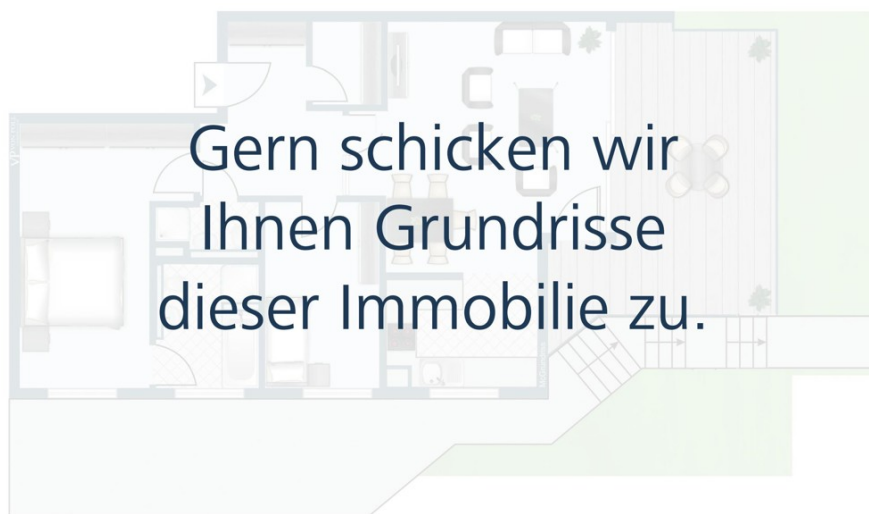
CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
SEITE 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

CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Une première impression

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.



CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)