

Oberursel – Oberstedten

VON POLL - OBERURSEL: Traumgrundstück mit charmantem Haus oder Neubau mit über 400 m² Wohnfläche

CODE DU BIEN: 24002049c



PRIX D'ACHAT: 1.198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 860 m²

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

- 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: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24002049c	Prix d'achat	1.198.000 EUR
Surface habitable	ca. 152 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1960	Surface de plancher	ca. 82 m ²
Place de stationnement	2 x Abri de voitures	Aménagement	Terrasse, Sauna, Balcon

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	350.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.06.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

La propriété



CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

La propriété



CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

La propriété



CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

La propriété



CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

La propriété



CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

La propriété

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

Détails des commodités

- Einbauküche
- Terrasse
- Balkon
- Sauna
- Carport

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

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: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 350.50 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24002049c - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com