

Oberursel – Nähe Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL: Natur pur! Teilmodernisiertes Familienhaus mit Garten vor den Toren Frankfurts

???????? ??: 24002031b



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

???? ??: 1.590.000 EUR • ??: ca. 189 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 775 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002031b	????? ???????	1.590.000 EUR
????????????	ca. 189 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	2	????? ???????????????	2022
????????????	3	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1967	????????????????????????	ca. 72 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ???????	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.07.2031	????????????	
??????????????????		????????????	E
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	????????????	

???????? ??????????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ?????????



???????? ??????????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ?????????



???????? ??: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????



???????? ?????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????





??????? ???????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????



???????? ??????????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????



???????? ?????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????



???????? ?????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????



???????? ?????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????



???????? ?????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

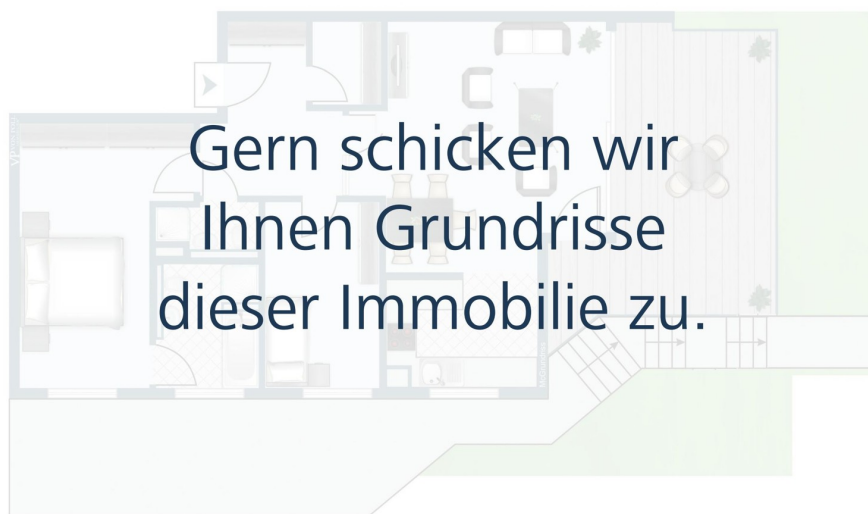
?? ????????



???????? ?????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

??????? ???????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)



??????? ???????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Oberursel, in beehrter Wohnlage nahe Maasgrund! Dieses charmante Anwesen, fast unmittelbar am Waldrand gelegen, besticht durch die ruhige idyllische Lage mit gehobener Nachbarschaftsbebauung. Genießen Sie hier Ruhe und Natur pur. Das massiv gebaute Haus wurde zuletzt mit zwei Parteien bewohnt, sowohl Erdgeschoss als auch Obergeschoss sind daher aktuell mit Küchen, jeweils ein Bad sowie Wohn- und ein Schlafzimmer versehen. Eine Nutzung mit zwei Parteien ist grundsätzlich möglich, wenn hier bspw. Bedarf für Mehrgenerationen-Wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vorhanden ist. Nutzen Sie das Haus mit einer Familie mit Kindern, finden Sie hier vielfältige Gestaltungsoptionen mit attraktiven Zimmergrößen vor. Zwischen 2010 und 2017 wurde das Haus liebevoll teilmodernisiert, um einen modernen Wohnkomfort zu gewährleisten. So wurden beispielsweise die Bodenbeläge, Elektrik, Küchen, Badezimmer, Außentüren und Fenster modernisiert. In der angegebenen Wohnfläche von 189m<sup>2</sup> sind 42,5m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss (derzeit Gästebereich mit Bad) enthalten. Die Wohnfläche von Erdgeschoss- und Obergeschoss beträgt zusammen rund 147m<sup>2</sup>. Das aktuell wohnlich ausgebaute Dachgeschoss bedarf noch einer Sanierung. Hier kann weiterer Wohnraum, ideal bspw. als Masterbereich, geschaffen werden. Es gibt eine aktuell noch gültige Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses in ein lichtdurchflutetes Staffelgeschoss. Das Haus ist voll unterkellert und bietet hier reichlich Stauraum. Der großzügige, blickgeschützte und in Richtung Südwest ausgerichtete Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Ein Paradies für Kinder, Gartenfreunde oder beispielsweise auch für Tierhalter! Neben einer Garage und einem Stellplatz bieten öffentliche Parkplätze ausreichend Platz für Ihre PKW oder zum bequemen Parken Ihrer Gäste. Des Weiteren bietet der große Vorgarten noch ausreichend Platz zur Errichtung weiterer Stellplätze. Die fußläufige Infrastruktur ermöglicht Ihnen fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, Kindergärten, Schulen, Schwimmbad und öffentlichen Verkehrsmitteln. Dieses Haus bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationen und/oder Freiberufler. Auch zu Vermietungszwecken könnte die Immobilie für Sie von Interesse sein. Dieses Angebot ist etwas Besonderes. Hier leben Sie in Harmonie mit der Natur und können gleichzeitig die Vorteile des Stadtlebens genießen. Der Bodenrichtwert von ca. 1.850 Euro pro Quadratmeter steht für eine hervorragende Gegend mit ausgezeichneten Entwicklungsaussichten. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen zur Immobilie und freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ???????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

???????????????? ???? ??????????

- aktuell zwei Wohneinheiten (jeweils 2-Zi.-Wohnungen)
  - wohnlich ausgebauten Dachgeschoss (keine offizielle Wohnfläche)
  - geräumiges Untergeschoss, viel Staufläche
  - zwei vollausgestattete Einbauküchen
  - teils elektrische Rollläden, teils manuelle Rollläden (DG)
  - 2fach verglaste Kunststofffenster; Holzdachflächenfenster
  - helle und großflächige Fensterfronten in den Wohnbereichen
  - Netzwerkverkabelung
  - Wannenbad mit Tageslicht im EG
  - Duschbad mit Tageslicht im OG
  - Durchlauferhitzer für Warmwasser
  - Terrasse und Balkon jeweils mit elektrischer Markise (Südausrichtung)
  - großzügiger, fast uneinsehbarer Garten (eingezäunt)
  - Pergola im Garten
  - großzügiger Vorgarten
  - Videoüberwachung
  - Garage plus ein Stellplatz davor
  - gültige Baugenehmigung für Umbau Dachgeschoss zum Staffelgeschoss
  - angrenzendes Naturschutzgebiet, keine weitere Bebauung in der direkten Nachbarschaft möglich
  - zentrale, aber dennoch ruhige Lage von Oberursel
- Auflistung der Sanierungsarbeiten:
- 2022: neue Gasleitung und neue Wasserzähler
- 2017: Lichtschächte und Kellerfenster neu, neue Hauseingangstür
- 2017: Sanierung der EG-Wohnung:
- einbruchssichere Fenster mit Wärmedämmverglasung 2fach
  - elektrische Rollläden
  - komplette Elektrik im EG
  - neue Einbauküche mit Elektro-Geräten
  - Sanierung der Bodenbeläge, Decken und Wänden
  - Wannenbad und Gäste-WC
  - neu angelegte Terrasse sowie eine neue Markise mit Funkfernbedienung
- 2010 Sanierung der OG-Wohnung:
- neue Fenster mit Wärmedämmverglasung 2fach
  - elektrische Rollläden per Funk steuerbar
  - komplette Elektrik im OG

- neue Einbauküche mit Elektro-Geräten
  - Sanierung der Bodenbeläge, Decken und Wänden
  - Duschbad und Gäste-WC
  - neue elektrische Markise
- 2010: Garten neu angelegt

???????? ?????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

???????? ??????????: 24002031b - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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