

Oberursel (Taunus) – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Gemütliches Haus mit überdachtem Innenhof

????????? ??????????: 24002071



???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 126 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 126 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

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

???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

?? ??? ??????

|                                |                         |                      |   |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------|---|
| ???????? ??????????            | 24002071                | ????? ???????        | 495.000 EUR   |
| ????????????                   | ca. 126 m <sup>2</sup>  | ??????               | ????????????  |
| ?????? ???????                 | ???????????????? ?????? | ????????????         | ????????????????  |
| ?????????                      | 4                       | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???<br>?????????? | 3                       | ?????????            | ????????  |
| ??????????                     | 2                       | ????????????         | ????????  |
| ????? ?????????????            | 1982                    | ???????????????????? | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
|                                |                         | ??????               | ????????????????  |
|                                |                         | ????????             | ?????????, ??????????   |

???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

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

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ??????     | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ??????????????     | 18.04.2027 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ????????             | 142.00 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????       | E              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1982           |
|                    |            | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

?? ?????????



???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

?? ?????????



???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

?? ?????????



???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

?? ?????????

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)

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

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

??????? ???????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

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

Dieses charmante Einfamilienhaus besticht durch seine zentrale Lage und den gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Raum für eine kleine Familie. Das Haus verfügt über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Untergeschoss bietet darüber hinaus ausreichend Fläche zur Aufbewahrung aller Dinge, die man nicht täglich benötigt. Ein Highlight der Immobilie ist der überdachte Innenhof, der ideal zum Entspannen im Freien geeignet ist. Die neue Heizung sorgt für angenehme Wärme in den kalten Monaten. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die Raumaufteilung des Hauses ist ansprechend und funktional gestaltet. Ein Balkon/Terrasse bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Umgebung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand und bietet eine ideale Wohnmöglichkeit für eine Familie. Durch die praktische Raumaufteilung, die zentrale Lage und die Ausstattungsmerkmale wie den überdachten Innenhof und das große Wohnzimmer ist das Haus besonders attraktiv für Interessenten, die auf der Suche nach einem charmanten und gemütlichen Zuhause sind. Für weitere Informationen und eine Besichtigung der Immobilie kontaktieren Sie uns gerne.

???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

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

- überdachter Innenhof
- Heizung erneuert
- zentrale Lage

??????? ???????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

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

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.

??????? ???????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2027. Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

???????? ??????????: 24002071 - 61440 Oberursel (Taunus) – Oberstedten

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

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

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)