

Oberursel – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - OBERURSEL: Einfamilienhaus in begehrter Lage von Oberursel

????????? ??????????: 24002065



???? ??????: 1.260.000 EUR • ??????????: ca. 162,84 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ??: 742 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002065	????? ???????	1.260.000 EUR
????????????	ca. 162,84 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????? ?????????????	1962	????????????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	09.07.2034	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	369.00 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	H
		????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	1962
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

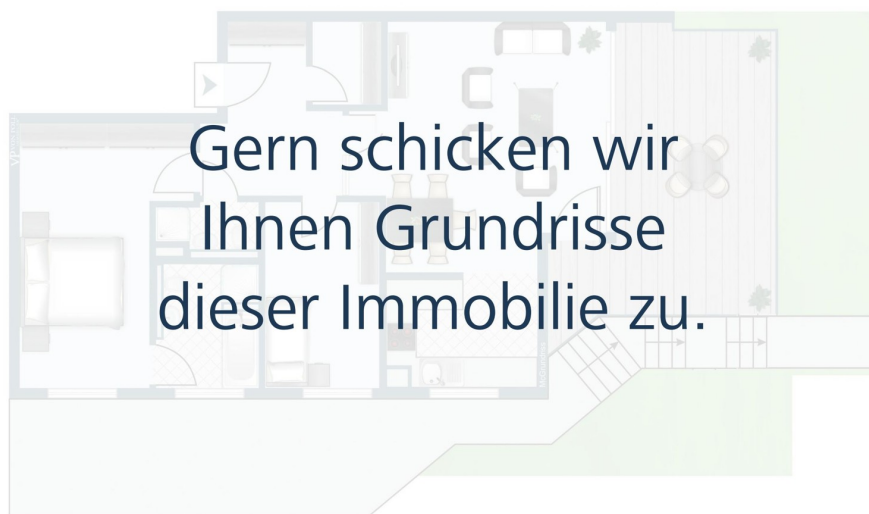
???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

?? ?????????

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











**Auszeichnung  
Stefan Koch**

## 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)

??????? ???????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von circa 163 m<sup>2</sup> steht auf einem 742 m<sup>2</sup> großen sonnenverwöhnten Grundstück und wurde im Jahr 1962 fertiggestellt. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Ausstattungsqualität kann als gehoben eingestuft werden. Das Haus bietet viel Platz für eine Familie und die Raumaufteilung ist ideal für ein angenehmes Wohnen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein Schlafzimmer und das Badezimmer. Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie. Die Küche verfügt über ausreichend Stauraum und Platz für einen Esstisch. Das Schlafzimmer im Erdgeschoss kann auch als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, die viel Privatsphäre bieten. Zudem gibt es hier ausreichend Stauraum in den vorhandenen Einbauschränken. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für eine Waschküche. Das Haus liegt in einer bevorzugten ruhigen Wohngegend, und der großzügige Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Hier können Kinder unbeschwert spielen und Erwachsene entspannte Stunden im Grünen verbringen. Die Terrasse bietet Platz für einen Esstisch und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die Immobilie befindet sich in einer guten Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitaktivitäten und schöne Spazierwege. Insgesamt handelt es sich bei diesem Einfamilienhaus um ein schönes Zuhause mit Potenzial. Mit etwas Liebe und handwerklichem Geschick kann hier ein gemütliches Eigenheim geschaffen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen. Alternativ ist auch ein Abriss und die Bebauung mit zwei Doppelhaushälften möglich. Eine entsprechende Projektierung ist bereits vorhanden.

???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

- Parkett
- Einzelgarage
- uneinsehbarer Garten



???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

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. Zwei 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.

??????? ???????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 369.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

???????? ??????????: 24002065 - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

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

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

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)