

Oberursel – Stierstadt

VON POLL - OBERURSEL: Großes, helles Familiendomizil mit guter Ausstattung und sonnigem Garten

???????? ??????????: 24002064



???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 230 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 650 m²

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24002064	????? ???????	1.250.000 EUR
????????????	ca. 230 m ²	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	7	????? ??????????????	2015
?????????????? ??? ????????????	6	????????????????????	ca. 75 m ²
??????????	3	??????	
????? ??????????????	1963		

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

???? ????????????	????	??????????????????	BEDARF
??????????????	08.05.2033	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	118.90 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	D
		??????????????????	
		??????????????	

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

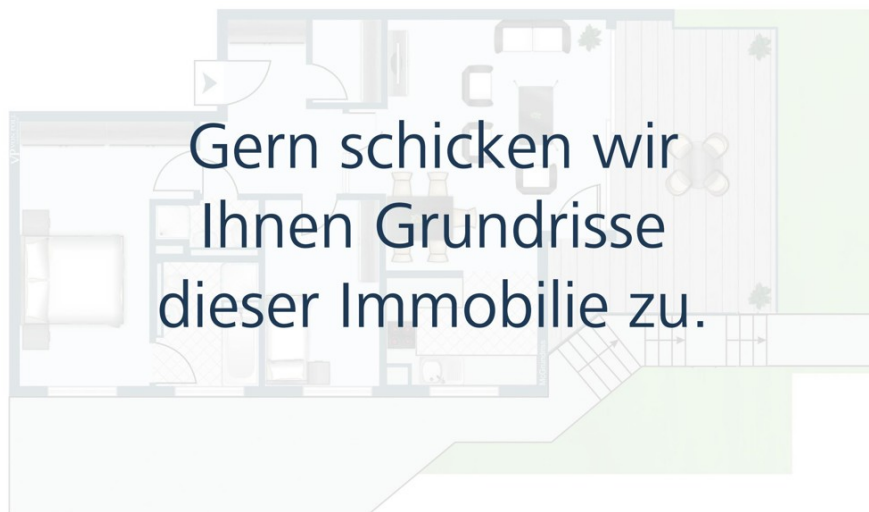
?? ?????????



???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/bad-homburg

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

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Capital
MAKLER-KOMPASS
SEITE 10/2022
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
Höchsthnote 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

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 230 m² bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 650 m² genügend Platz für die ganze Familie. Das im Jahr 1963 erbaute Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert und erweitert. Mit insgesamt 7 Zimmern - darunter 6 Schlafzimmer - und 3 Badezimmern, bietet die Immobilie ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die hochwertige Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch Echtholzparkett im Erdgeschoss, eine geräumige Küche im Landhausstil, einen Kaminofen und Vollwärmeschutz aus. Die helle Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Ein Highlight des Hauses ist die sonnige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Gartenschuppen im Garten. Das Haus verfügt zudem über eine Garage und drei Außenparkplätze, sodass ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Bewohner zur Verfügung steht. Eine elektrische Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten auf der Terrasse. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung ist das Haus geräumig und gut geschnitten, was ein angenehmes Wohngefühl ermöglicht. Die Lage der Immobilie ist ideal für Familien, da sich Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe befinden. Die ruhige Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Insgesamt bietet diese Immobilie ein harmonisches Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach viel Platz, guter Ausstattung und einer gepflegten Immobilie in einer familienfreundlichen Umgebung ist.

??????? ???????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

- Echtholzparkett im Erdgeschoss
- Gartenhütte
- Garage
- Kaminofen
- geräumige Küche im Landhausstil
- elektrische Markise
- Vollwärmeschutz

??????? ???????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

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.

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 118.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

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

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com