

Oberursel – Nähe Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL Bestlage nahe Maasgrund: Gepflegtes ausbaufähiges 1- bis 2-FH mit großem Garten

*CODICE OGGETTO: 24002031e*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.590.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 775 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002031e
Superficie netta	ca. 189 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	02.10.2024
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.590.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.07.2031		
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HERF 2023  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
IM TEST: 5.100 Makler GÜLTIG BIS: 30.24

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

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HERF 2023  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
Scout24

**Deutchlands  
begehrteste  
Zufüßiger**  
VON POLL IMMOBILIEN

**Auszeichnung  
Stefan Koch**  
DEKRA

## 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)

**CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## Una prima impressione

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> und der Zimmeranzahl 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 Modernisierung/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, die Pläne hierzu können wir gern zur Verfügung stellen. 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, übersenden Ihnen ein Exposé mit Fotos und freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## Dettagli dei servizi

- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss (derzeit noch keine offizielle Wohnfläche, Ausbau möglich, Pläne zur Errichtung eines Staffelgeschosses liegen vor)
  - geräumiges Untergeschoss, viel Nutzfläche/Stauraum
  - voll ausgestattete, zeitlose Einbauküchen
  - Rollläden (größtenteils elektrisch)
  - 2fach verglaste Kunststofffenster (Dachflächenfenster Holz 2-fach)
  - helle und großflächige Fensterfronten in den Wohnbereichen
  - Netzwerkverkabelung im EG und OG
  - modernes Wannenbad mit Tageslicht im EG
  - Duschbad mit Tageslicht im OG
  - Terrasse und Balkon, jeweils mit elektrischer Markise (Südausrichtung)
  - großzügiger, fast uneinsehbarer Garten (hundesicher eingezäunt)
  - Pergola im Garten
  - großzügiger Vorgarten
  - Videoüberwachung
  - Garage plus Stellplatz
  - gültige Baugenehmigung für Umbau des Dachgeschosses zum Staffelgeschoss mit Dachterrasse
  - 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

**CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24002031e - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carola Öhl

---

Kreuzgasse 22 Hochtaunus  
E-Mail: [hochtaunus@von-poll.com](mailto:hochtaunus@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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