

Oberursel – Nähe Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL in Bestlage nahe Maasgrund: Naturnahes Grundstück mit Altbestand

*CODICE OGGETTO: 24002031f*



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: 24002031f - 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: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002031f
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
Tipo di oggetto	Trama
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: 24002031f - 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	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## La proprietà

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)

CODICE OGGETTO: 24002031f - 61440 Oberursel – Nähe Maasgrund

## La proprietà



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24  
SEIT 2015

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewertete  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
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)

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

## Una prima impressione

Wohnen in Bestlage, am grünen Naturschutzgebiet nahe Maasgrund: Baugrundstück mit Altbestand in Oberursel Lassen Sie Ihren Traum vom perfekten Eigenheim wahr werden! Diese Rarität mit einer Grundstücksgröße von rund 775m<sup>2</sup> liegt direkt am Naturschutzgebiet in Oberursel. Ihr neues Zuhause ist von der Natur umgeben und doch nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Oberursel gilt als bevorzugter Wohnort im Taunus und ist bekannt für seine schöne Natur sowie seine ausgezeichneten Verkehrsanbindungen nach Frankfurt. Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet, laut Bebauungsplan können Sie hier ein Einfamilienhaus oder zwei Doppelhaushälften errichten. Die Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 lassen Ihnen viel Spielraum für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen auf Ihrem Grundstück können Sie hier eine großzügige Villa erstellen. Das Grundstück ist weitestgehend uneinsehbar und bietet Ihnen absolute Privatsphäre. 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. Aktuell ist das Grundstück mit einem grundsoliden Zweifamilienhaus mit Garage bebaut. Ob Sie diesen Bestand ggfs. für die Realisierung Ihres Traumhauses mit einbinden können (es gibt bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Staffelgeschosses im Dachgeschoss), sehen wir am Besten bei einem Ortstermin. Kontaktieren Sie uns gern jederzeit, wir helfen Ihnen, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.



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

## Dettagli dei servizi

- großzügiges und selten zu findendes Grundstück
- ideale Südausrichtung
- angrenzend an Naturschutzgebiet
- bebaubar nach B-Plan
- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl 0,5
- komplett eingezäunt mit hundesicherem, hohen Gartenzaun
- derzeit bebaut mit gepflegter Bestandsimmobilie und Garage

**CODICE OGGETTO: 24002031f - 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: 24002031f - 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: 24002031f - 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)