

Oberursel – Weißkirchen

# VON POLL - OBERURSEL: Großes Gehöft, zentrumsnah gelegen mit viel Entwicklungspotential

CODICE OGGETTO: 24002026



PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 856 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

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

**CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002026
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1906
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 417 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	253.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.03.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine historische Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1906 auf einem Grundstück von circa 856 m<sup>2</sup>. Das Hauptwohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von circa 116 m<sup>2</sup> mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Die Immobilie besticht durch ihren rustikalen Charme und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Käufer mit Visionen. Das Haupthaus ist renovierungsbedürftig und bietet somit die ideale Gelegenheit, um es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die gut erhaltene Scheune und zahlreiche Nebengebäude bieten zusätzlichen Raum für kreative Ideen und Projekte. Zudem befindet sich auf dem Grundstück eine zweigeschossige Halle in Massivbauweise, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die gesamte Anlage verfügt derzeit über eine Geschossfläche von circa 575 m<sup>2</sup> im Bestand, mit Bebauungsmöglichkeiten gemäß §34 BauGB. Die Lage orientiert sich an der Nachbarschaftsbebauung und bietet somit viel Entwicklungspotenzial für interessierte Käufer. Die Ausstattungsqualität ist einfach und eignet sich daher ideal für Käufer, die Wert auf Individualität legen und ein Objekt nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die zentrale Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung stammt aus dem Jahr 2013. Insgesamt handelt es sich um eine einzigartige Immobilie mit historischem Flair und großem Entwicklungspotential. Die Kombination aus Hauptwohnhaus, Scheune, Nebengebäuden und Halle bietet zahlreiche Möglichkeiten zur kreativen Gestaltung und Nutzung. Interessenten, die auf der Suche nach einer renovierungsbedürftigen Immobilie mit Geschichte und Potenzial sind, sollten sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen lassen und einen Besichtigungstermin vereinbaren.

**CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## Dettagli dei servizi

- große, gut erhaltene Scheune
- zusätzliche Halle mit zwei Geschossen in Massivbauweise
- zentrumsnahe Lage in Weißkirchen
- viele Begleit- und Nebengebäude mit viel Potential
- Bebauung nach §34 BauGB (Nachbarschaftsbebauung)
- derzeit circa 575 m<sup>2</sup> gesamte Geschossfläche

**CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## 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: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 253.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. 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.

**CODICE OGGETTO: 24002026 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## Partner di contatto

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

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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