

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Über 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Traumgrundstück (GFZ 0,6)

**CODICE OGGETTO: 24002049**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE DEL TERRENO: 860 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten**

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

CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## A colpo d'occhio

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| CODICE OGGETTO      | 24002049       |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo |
| Anno di costruzione | 1960           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport    |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 1.275.000 EUR   |
| Tipo di oggetto        | Trama   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Sauna, Balcone  |

CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Dati energetici

|   |               |                                 |                             |
|---|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico              | 350.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.06.2034    | Classe di efficienza energetica | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |                                 |                             |

CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La proprietà



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.

CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## La proprietà

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

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

**CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## Una prima impressione

Traumhaftes Grundstück in Oberursel mit romantischem Garten und herrlichem Ausblick! Wir präsentieren Ihnen eine einzigartige Immobilie im schönen Oberursel. Das großzügige Grundstück besticht durch seinen romantischen Garten, der mit vielen Rosen, Rhododendren und liebevollen Details gestaltet ist. Hier können Sie die Ruhe und Natur genießen und entspannen. Ein Neubau orientiert sich am vorliegenden Bebauungsplan mit einer zweigeschossigen Bauweise und GRZ 0,3 / GFZ 0,6. In dieser Gegend des Rhein-Main-Gebietes haben Sie den Taunus und die Bankenmetropole Frankfurt direkt vor der Haustür. Auch Schulen, Kindergärten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Sportclubs erreichen Sie von hier in wenigen Minuten. Besondere Merkmale:

- Romantischer Garten mit vielen Rosen
- Wunderschöne Naturlage mit Fernblick

Dieses Anwesen ist ideal für Naturliebhaber und alle, die eine ruhige und idyllische Wohnlage schätzen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser ganz besonderen Immobilie zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## Dettagli dei servizi

- Zweigeschossige Bebauung
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6

**CODICE OGGETTO: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## 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: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 350.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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: 24002049 - 61440 Oberursel – Oberstedten**

## 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)