

Oberursel – Stierstadt

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

Número da propriedade: 24002064



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

PREÇO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24002064	Preço de compra	1.250.000 EUR
Área	ca. 230 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	6	Área útil	ca. 75 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3		
Ano de construção	1963		

Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	08.05.2033	Procura final de energia	118.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	D

Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## O imóvel

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)



Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Uma primeira impressão

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt**

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 118.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 24002064 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)