

Oberursel – Nähe Stadtzentrum

# VON POLL - OBERURSEL: Traumhaftes Domizil mit Skylineblick

Número da propriedade: 24002065c



PREÇO DE COMPRA: 1.995.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 742 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

- 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: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Numa vista geral

Número da propriedade	24002065c
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	2025

Preço de compra	1.995.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des Grundstückskaufpreises (1.260.000 EUR)
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Dados energéticos

Aquecimento	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Legally not required
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## 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: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## O imóvel



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

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**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)

Número da propriedade: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Uma primeira impressão

In bester Wohnlage befindet sich dieses projektierte Einfamilienhaus. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet. Auf einem ca. 742 m<sup>2</sup> großen Grundstück, wird dieses Haus ein modernes Zuhause mit zukunftsweisender Ausstattung. Die Immobilie umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer und drei Bäder. Diese sind mit der hochwertigen Badausstattung Connect Air konzipiert und verfügen über Handtuchheizkörper sowohl im großzügigen Bad als auch im separaten Dusch/WC-Bereich. Ein besonderes Augenmerk wurde auf den Wohnkomfort gelegt. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme und gleichmäßige Wärme, während das innovative Lüftungskonzept für ein gesundes Raumklima sorgt. Elektrische Rollläden bieten zusätzliche Annehmlichkeiten und ermöglichen eine komfortable Bedienung. Malerarbeiten und Bodenbeläge sind bereits im Angebot enthalten, sodass der zukünftige Eigentümer direkt nach Fertigstellung einziehen kann. Das Haus wird teilunterkellert gebaut, mit einem WU-Keller (Weiße Wanne), der zusätzliche Lagerkapazitäten oder andere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine weitere Besonderheit stellt die integrierte Zisterne dar, die mit einer Pumpe zur Gartenbewässerung ausgestattet ist. Diese umweltfreundliche Lösung bietet eine Füllkapazität von 3.500 Litern und ermöglicht eine nachhaltige Pflege der Außenanlagen. Das Haus wird KfW 55-Standard gebaut. Dies bedeutet nicht nur reduzierte Betriebskosten durch einen energieeffizienten Betrieb, sondern auch eine Wertsteigerung der Immobilie durch die Erfüllung hoher Energiestandards. Optional haben Käufer die Möglichkeit, zusätzliche wohnraum-ähnlich ausgebaute Flächen zu erwerben. Darüber hinaus können entweder eine Garage oder ein Carport optional dazu erworben werden, um Ihre Fahrzeuge sicher und wettergeschützt abzustellen. Bitte beachten Sie, dass die Abrisskosten für das Bestandsgebäude sowie Vermessungs- und Bodenuntersuchungskosten zusätzlich anfallen. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Zuhause in einer gewachsenen Wohngegend mit gehobener Ausstattung zu erwerben. Interessenten sind eingeladen, sich bezüglich dieser spannenden Investition und deren weiteren Details mit uns in Verbindung zu setzen. Vereinbaren Sie einen Termin, um diesen potenziellen Lebensmittelpunkt zu besichtigen und sich von den Vorzügen der Immobilie zu überzeugen. (Die Kaufnebenkosten beziehen sich nur auf den Grundstückskaufpreis in Höhe von 1.260.000 EUR)

Número da propriedade: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Detalhes do equipamento

- inklusive Teilunterkellerung (WU-Keller)
- Zisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Lüftungskonzept
- inklusive Malerarbeiten und Bodenbelägen
- hochwertige Badausstattung Connect Air
- Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
- Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
- Zisterne inklusive Pumpe (3.500 Liter)
- Weitere wohnraumäßig ausgebaute Fläche optional
- Garage oder Carport optional
- zzgl. Abrisskosten Bestandsgebäude
- zzgl. Vermessung und Bodenuntersuchung

**Número da propriedade: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum**

## 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. Zwei 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: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## Outras informações

**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: 24002065c - 61440 Oberursel – Nähe Stadtzentrum

## 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)