

Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL: Modernes Wohnen in beliebter Oberurseler Wohnlage

Objektnummer: 23002038



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 753 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Auf einen Blick

Objektnummer	23002038
Wohnfläche	ca. 206 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,27 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	158.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.12.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie





Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie



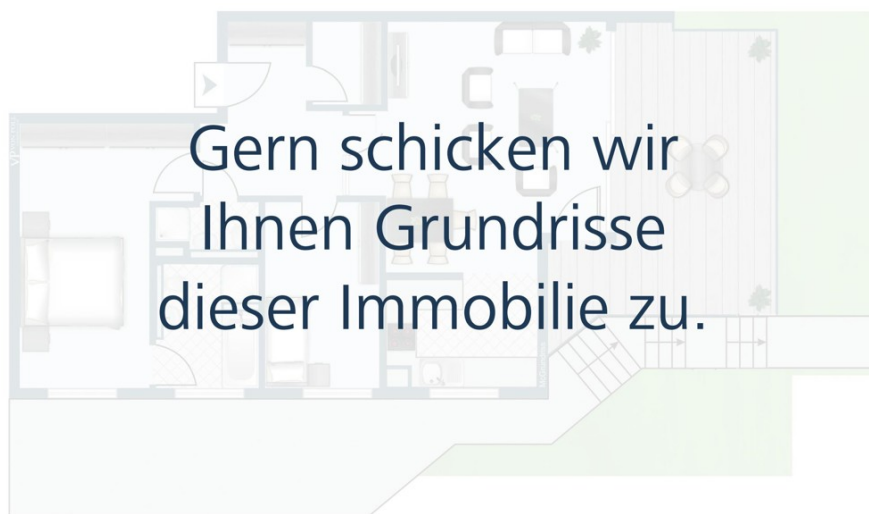
Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
SEITE 10/2022

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 09/23

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

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem beeindruckenden und zeitgemäßen freistehenden Einfamilienhaus in Oberursel, das aufgrund seiner großzügigen Wohn- und Nutzfläche von über 360 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer bietet. Die Immobilie liegt in einer exzellenten Wohnlage in unmittelbarer Nähe des Schwimmbads, was Ihnen ein komfortables und aktives Lebensumfeld bietet. Das Haus besticht durch sein modernes Design, hochwertige Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Hauptwohnbereich erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder Personen, die ein großzügiges Wohnambiente schätzen. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Grundriss, der den Wohn-, Ess- und Küchenbereich nahtlos miteinander verbindet. Die bodentiefen Fenster lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Die moderne Küche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren. drei großzügige Schlafzimmer befinden sich ebenfalls im Erdgeschoß des Hauses. Ferner steht ein modern gestaltetes Gäste-WC zur Verfügung. Im Obergeschoss finden Sie ein 50 m<sup>2</sup> großes Dachstudio, welche durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt Diese Immobilie verfügt außerdem über eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, die perfekt für Gäste oder als zusätzlicher Wohnraum für Familienangehörige genutzt werden kann. Die Einliegerwohnung besteht aus einem gemütlichen Wohn-Schlafbereich sowie einem modernen Duschbad. Der Außenbereich dieses Einfamilienhauses bietet einen idyllischen Rückzugsort. Eine großzügige Terrasse erstreckt auf der Sonnenseite des Hauses und lädt zum Entspannen und Genießen an schönen Tagen ein. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien und schafft eine grüne Oase der Ruhe. Zusätzlich steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, um Ihre Fahrzeuge sicher und bequem zu parken.

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Ausstattung und Details

- Einzelgarage
- 3 Außenstellplätze
- Kaminofen
- Parkettboden im Wohn-Essbereich
- große überdachte Sonnenterrasse mit Markise

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 158.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

Objektnummer: 23002038 - 61440 Oberursel (Taunus) – Nähe Maasgrund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)