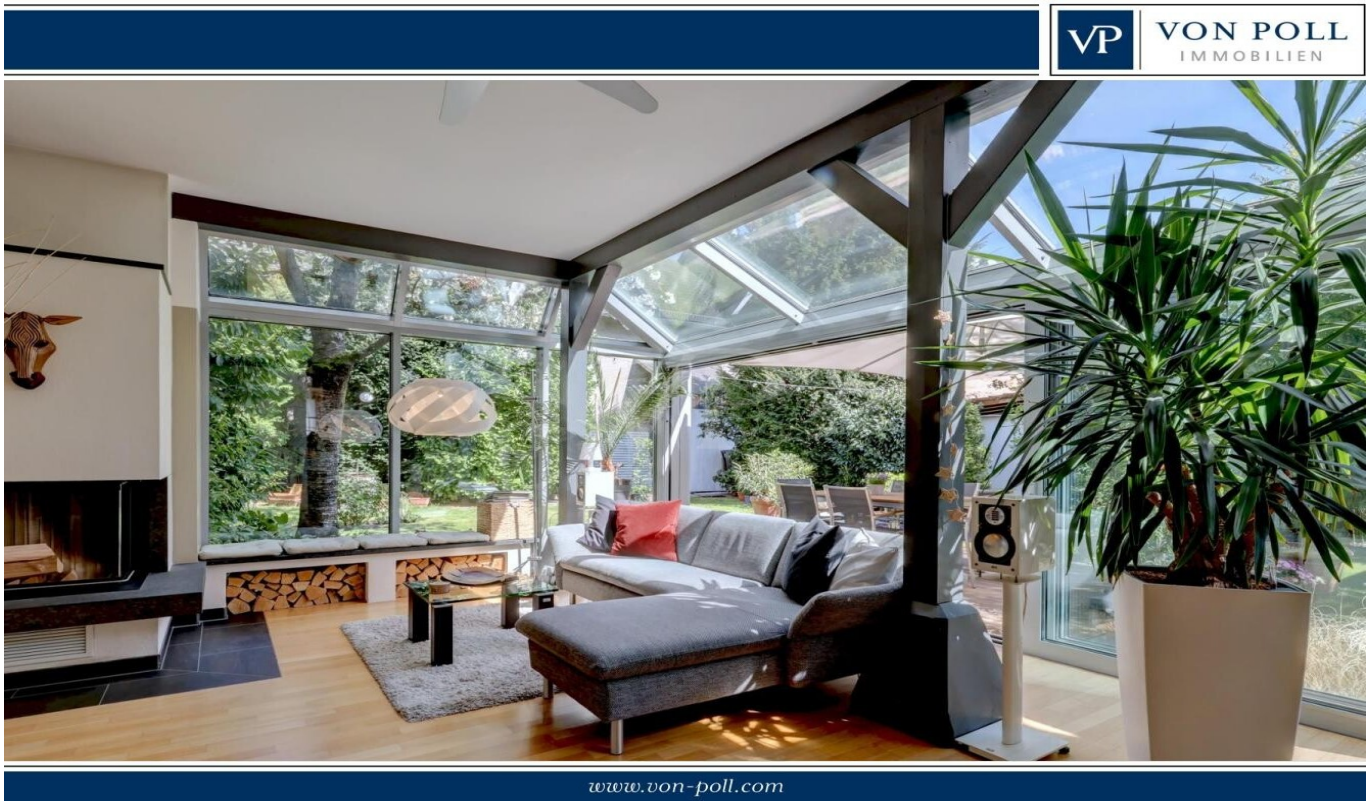
Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Modernisiertes Stadthaus mit Traumgarten in ruhiger Citylage

Objektnummer: 25002026a



KAUFPREIS: 1.275.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 398 m²

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Auf einen Blick

Objektnummer	25002026a
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1880
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.275.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 63 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	13.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	229.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1880

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Die Immobilie

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

VON POLL IMMOBILIEN

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Ein erster Eindruck

Modernisiertes EFH mit traumhaftem Garten in ruhiger und zentraler Lage von Oberursel!

Unweit der Grünanlage "Adenauerallee" in Oberursel präsentiert sich dieses einzigartige Stadthaus aus dem Jahr 1880 als wahres Juwel. Mit viel Liebe zum Detail modernisiert, verbindet es historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort.

Schon beim Eintreten spürt man die besondere Seele dieses Hauses. Es sind die offen gestalteten Räume, die warmen Böden, die liebevoll erhaltenen Details – sie erzählen Geschichten von vergangenen Zeiten. Und doch ist alles auf der Höhe unserer Zeit. Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und stilvolles Design schaffen eine Atmosphäre, die einladend und zugleich unglaublich wohnlich ist.

Ein architektonisches Highlight bildet der moderne Anbau mit großzügiger Verglasung, der nicht nur viel Tageslicht ins Innere holt, sondern auch einen harmonischen Übergang zum Garten schafft. Ein gemütlicher Kamin setzt hier warme Akzente und macht diesen Raum zu einem idealen Ort für entspannte Stunden. Die angrenzende Terrasse öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten, der in absoluter Ruhe liegt.

Der Garten selbst ist ein kleines Paradies – geschützt, grün und viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Träumen. Kinder können sich hier frei entfalten, während Erwachsene im Schatten alter Bäume zur Ruhe kommen. Die große Terrasse lädt ein zu langen Frühstücken im Freien oder entspannten Abenden mit Blick ins Grüne.

Das Raumangebot des Hauses bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit großzügigem Platzbedarf. Ob als Familienmittelpunkt oder Rückzugsort mit Arbeits- und Gästezimmer – dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen an.

Die moderne Gasheizung sorgt für wohlige Wärme und energieeffizienten Komfort – auch in den kälteren Monaten. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten praktische Lösungen für Ihre Fahrzeuge – ein seltenes Gut in dieser zentralen Lage.

Dieses Stadthaus ist ideal für alle, die das Besondere suchen: stimmungsvolles Wohnen in einem Haus mit Geschichte, kombiniert mit modernem Design, ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur direkt vor der Tür.

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Wintergarten
- Lichtdurchflutet
- Gasbrennwertheizung
- Kamin
- Terrasse
- großer Garten
- Stellplatz
- Garage

Energetische Maßnahmen:

- Aufsparrendämmung im Dach
- Anbau nach KFW-Standard gedämmt
- tlw. Dämmung der Außenwände

Objektnummer: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 229.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com