

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Modernes Traumhaus (Energielevel A+) mit Familiengarten und tollem Ausblick

Objektnummer: 25002042



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

KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 580 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25002042                  |
| Wohnfläche   | ca. 224 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2017                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.790.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 59 m²                                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis  | 22.05.2029  |
| Befeuerung                 | Elektro     |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 17.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017          |

Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



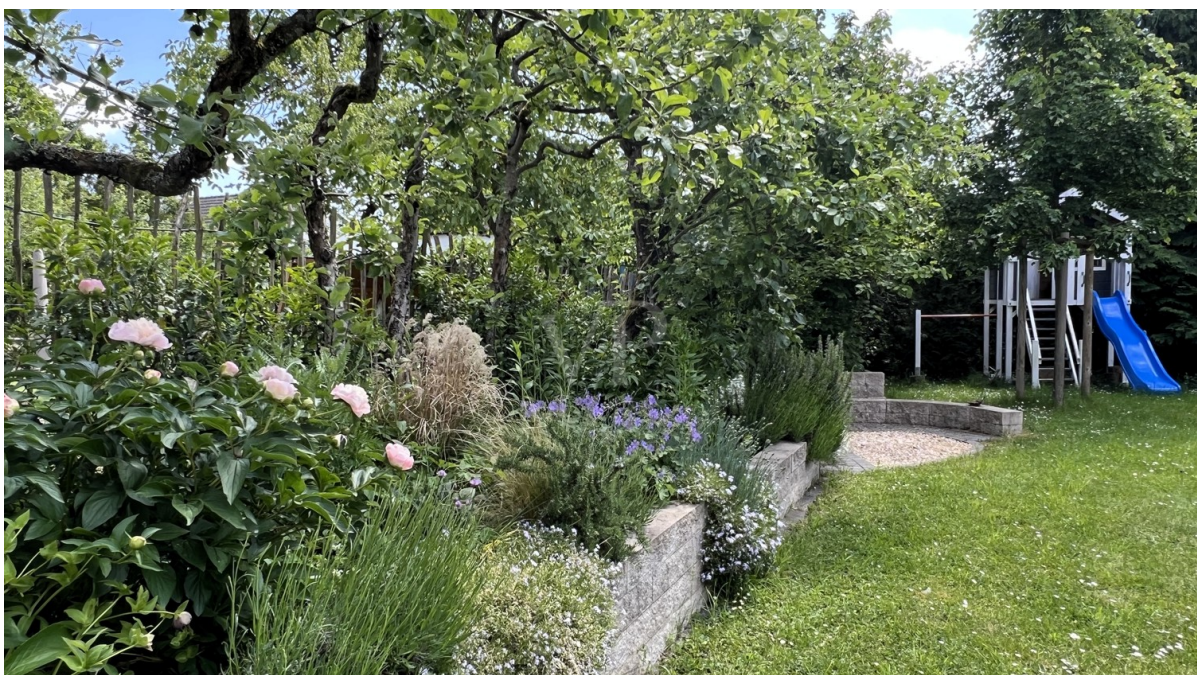
Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



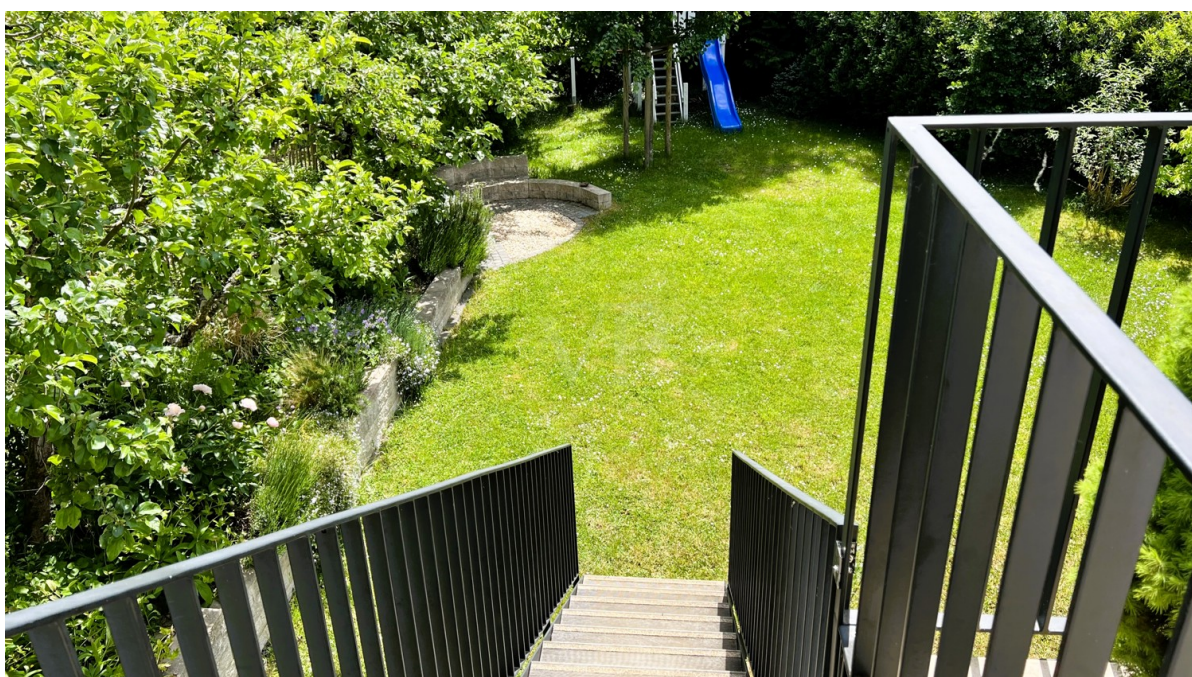
Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



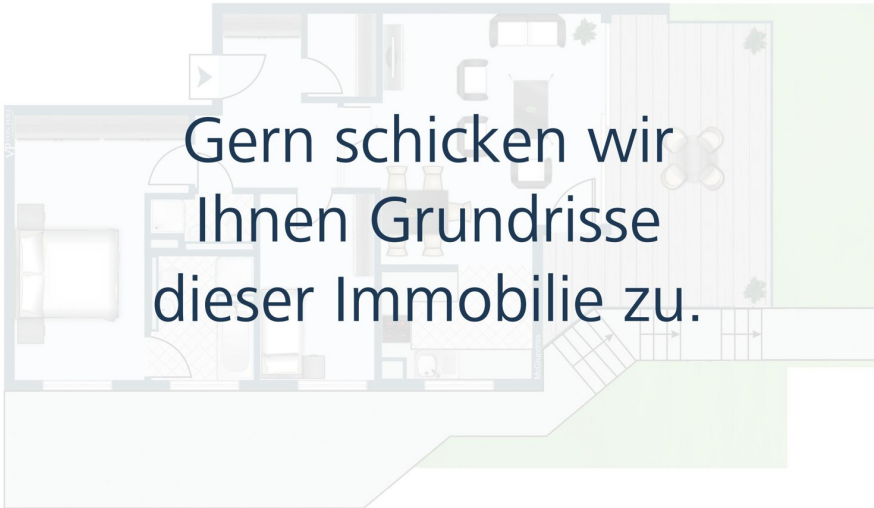
Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



## 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)

Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne freistehende Einfamilienhaus liegt in begehrter und absolut ruhiger Wohnlage, im Eichwäldchen - Oberursel. Umgeben von ähnlich modernen Einfamilienhäusern und schönen Gärten, und ausgestattet mit einem fantastischen Ausblick bis nach Frankfurt, ist diese besondere Wohnlage bei Familien und Paaren sehr gefragt.

Praktische Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Supermärkte, öffentliche Verkehrsmittel (S- und U-Bahn), diverse Schulen und Kindergärten sind naheliegend und schnell erreichbar. Auf die Autobahn nach Frankfurt, gelangen Sie auf kurzem Weg und sind daher in ca. 20 Minuten in der Innenstadt Frankfurt.

Vorbei an dem begrünten Vorgarten gelangen Sie zu dem einladenden Entrée des Hauses. Direkt am Haus liegt eine geräumige, unterkellerte Garage und zwei Außenstellplätze. Beim Betreten des Hauses nehmen Sie sofort den geschmackvollen ruhigen Stil des Hauses wahr. Hochwertige Holzdielen und Malerflies an den Wänden vermitteln ein zeitgemäßes Design. Ein elegantes Gäste-WC liegt im Eingang ebenso wie ein Garderobenraum, der auch als Homeoffice genutzt wird.

Großzügig öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern auf die breite Terrasse. Der Blick in den Garten und die Aussicht in den Taunus sind wirklich einzigartig. Eine Markise sorgt für angenehmen Schatten, wenn gewünscht. Nach dem Essbereich folgt eine geräumige Wohnküche. Diese ist mit hellen Lackfronten und exklusiven Küchengeräten ausgestattet und entspricht perfekt dem aktuellen Zeitgeschmack.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer für ein Kind und das große Elternschlafzimmer mit Ankleide. Eine große Terrasse vor dem Elternschlafzimmer, die nicht einsehbar ist, lädt zum Sonnen und Entspannen ein. Daneben liegt ein helles Bad mit Badewanne und Dusche. Wertige Materialien, praktische, elektrische Jalousien zum Verschatten und elegante Armaturen bestimmen die Gestaltung, so dass sich sofort Wellnessatmosphäre beim Betrachter einstellt.

Das Gartengeschoss wurde wohnlich, in der gleichen Weise wie das Obergeschoss mit hochwertigen Holzdielen gestaltet. Hier können Kinder wunderbar toben und spielen und haben ein eigenes Reich. Zwei traumhafte Kinderzimmer wurden hier liebevoll eingerichtet, beide mit bodentiefen Fenstern und großen Terrassen davor. Das Kinderbad

ist hell und freundlich mit Feinsteinzeug gefliest und mit einem Tageslichtfenster versehen. Eine bodengleiche geräumige Dusche sorgt für Komfort. Weiterhin gibt es hauswirtschaftlich genutzte Räume, einen Abstellraum als Stauraum, einen Vorratsraum und den Wasch- und Trockenraum.

Das schön eingewachsene Gartengrundstück ist prachtvoll anzuschauen, bepflanzt mit Rosen, Apfelbäumen und blühenden Stauden. Hier ist Platz für alle Bedürfnisse, Spielen und Chillen, Freunde empfangen und bewirten. Diese grüne ruhige Oase wird Familien oder Paaren gleichermaßen Freude bereiten.

Besser kann man nicht Wohnen! Für den Käufer stehen keine weiteren Maßnahmen an. Die schöne Immobilie ist einzugsfertig und frei zur Übergabe voraussichtlich April 2026. Das moderne Einfamilienhaus mit bester Energieeffizienz (A+) kommt dem Traum vom Eigenheim Vieler sehr nahe! Daher zögern Sie nicht und vereinbaren Sie kurzfristig einen Termin, um dieses Traumhaus kennenzulernen.

Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Holzdielen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen
- Moderne Einbauküche
- Wände mit Malerflies
- Gäste-WC
- Exklusive Bad-Armaturen
- Bodengleiche Duschen
- Deckenspots
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpen (BJ 2018)
- Terrasse (1) mit elektrischer Markise
- Überdachte Terrasse (2) im Gartengeschoss
- Dachterrasse (3) im Obergeschoss
- Elektrische Jalousien in allen Etagen
- Große Garage, unterkellert
- Zwei Außenstellplätze
- Angelegter Garten mit Natursteinmäuerchen und Spielhaus
- Garten mit Stabgittereinzäunung
- Zisterne 3.500 l

Objektnummer: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 17.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25002042 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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