

Oberursel – An der Heide/Freiheit

# VON POLL - OBERURSEL: renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in gesuchter Lage

Objektnummer: 25002065



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 878 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002065
Wohnfläche	ca. 213,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1961

Kaufpreis	1.500.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	221.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961



Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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



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)

Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Die Immobilie



### 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: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## Ein erster Eindruck

Planen Sie Ihren Umzug in einer der attraktivsten Lagen von Oberursel.  
Das Villenviertel "An der Heide" steht für gediegenes Wohnen in stilvoller Umgebung.

Dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961, erweitert durch einen gelungenen Anbau in den späten 70er Jahren, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 878 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit Raumbedarf. Die Immobilie überzeugt durch eine gehobene Ausstattungsqualität, befindet sich jedoch aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand und eröffnet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten nach individuellen Vorstellungen.

Bereits der Eingangsbereich des Hauses empfängt Sie mit einem hochwertigen Natursteinboden und führt direkt in das Erdgeschoss, das durch seine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Zimmer besticht. Zwei separate Gäste-WC sind hier ebenso vorhanden wie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit edlem Parkettboden. Die angrenzende Kaminlounge mit offenem Kamin und Natursteinverkleidung schafft eine Atmosphäre für entspannte Abende. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und bieten Zugang zur weitläufigen Terrasse, die zu gemeinsamen Stunden im Freien einlädt. Ein Balkon vor der Küche erweitert den Wohnbereich zusätzlich. Besonders praktisch: Der direkte Zugang von der Garage ins Haus erleichtert den Alltag erheblich. Für Komfort an warmen Tagen sorgt die integrierte Klimaanlage.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier geräumige Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Gästezimmer/Homeoffice. Der Wintergarten, begehbar von zwei Zimmern, bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Zwei Tageslichtbadezimmer – eines mit Dusche, eines mit Wanne – gewährleisten funktionale Abläufe und Komfort für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss hält einen großzügigen Dachboden bereit. Der Ausbau ist mit dem Bauamt abzustimmen.

Im Kellergeschoss erwarten Sie zwei Vorratskeller, die ausreichend Stauraum bieten. Ein gesonderter Saunabereich lädt zur Entspannung ein, während ein Hauswirtschaftsraum die Organisation erleichtert. Das Haus ist mit einer modernen Buderus-Heizungsanlage ausgestattet,



Das gärtnerisch angelegte Grundstück bietet viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeit.

Mit einer Garage, direktem Zugang zum Haus und einer uneinsehbaren Sonnenterrasse, liegt das Hauptaugenmerk klar auf Alltagstauglichkeit.

Dieses Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, einen flexiblen Grundriss und hochwertige Ausstattungsdetails. Aufgrund des renovierungsbedürftigen Zustands bietet sich Käufern die Chance, die Immobilie nach eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen zu gestalten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Ausstattung und Details

### Erdgeschoss

- Entree - Natursteinboden
- Wohn-Essbereich - Parkett
- Einbauschränke
- Kaminlounge - Naturstein
- offener Kamin
- bodentiefe Fensterelemente
- Terrasse
- Balkon vor der Küche
- Garagenzugang zum Haus
- Klimaanlage
- elektrische Rollläden

### Obergeschoss

- Parkett
- Klimaanlage
- Wintergarten
- elektrische Rollläden

### Dachgeschoss

- großzügiger Dachboden nicht ausgebaut
- optionaler Ausbau ist mit dem Bauamt abzustimmen

### Kellergeschoss

- Sauna
- (Buderus-Heizung) 2016

**Objektnummer: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## 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: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 221.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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 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: 25002065 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## 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)