

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL OBERURSEL: Freistehendes Einfamilienhaus mit schönem Garten – in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 25002094



KAUFPREIS: 735.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 452 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Auf einen Blick

Objektnummer	25002094
Wohnfläche	ca. 141 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	735.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	163.95 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.08.2035	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## 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: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende, 1975 gebaute Einfamilienhaus bietet auf rund 141?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 452?m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus überzeugt durch eine schöne Raumaufteilung und befindet sich in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand. Vor acht Jahren wurde ein energetischer Fahrplan für das Haus erstellt, der als Grundlage für verschiedene Optimierungen diente.

Betritt man das Haus, fällt der Blick sofort auf das offen gestaltete Treppenhaus, die praktische Garderobennische und ein Gäste-WC im Eingangsbereich.

Der großzügige Wohnbereich ist durch eine Tür vom Essbereich getrennt, der einen direkten Zugang zur Terrasse bietet und dank großer Fenster viel Licht hereinlässt. Hier entsteht Raum für gemeinsame Momente und entspannte Stunden. Die Küche liegt direkt am Esszimmer, was kurze Wege im Alltag ermöglicht. Ein zusätzliches Zimmer ist flexibel als Büro oder Gästezimmer nutzbar.

Im Obergeschoss gab es ursprünglich drei Schlafzimmer. Durch einen Durchbruch sind heute zwei zusammenhängende Zimmer entstanden, während ein weiteres separates Schlafzimmer ebenfalls vorhanden ist. Ergänzt wird diese Etage durch ein Wannenbad und eine Abstellkammer, welche optional als kleine Küche erweitert werden kann.

Das Kellergeschoß verfügt über einen Hobbyraum, der sich vielseitig nutzen lässt, z.B. als Medienraum (Kino), Musikzimmer, Fitnessbereich, da dort ebenfalls Parkett verlegt wurde. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten und eine Waschküche sind ebenfalls vorhanden.

Der Garten bietet Raum zum Erholen und für eigene Pflanzenideen. Zusätzlich zur sonnigen Terrasse lädt an der Hausseite ein gemütlicher Freisitz zum Verweilen im Freien ein. Direkt vor dem Hauseingang befindet sich die Garage – ideal für kurze Wege im Alltag. Zusätzlich gibt es auch noch Ausbaupotenzial für einen Stellplatz.

In einer ruhigen, gepflegten Wohngegend gelegen, bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Naturliebhaber, die Ruhe und Erholung schätzen ohne auf eine gute Anbindung und Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Ausstattung und Details

Modernisierung- und Reparaturübersicht:

- neue Gasheizung (Ende 2016)
- Wärmedämmung der Fassade (6cm Isolierung)
- Wärmedämmung der Rolladenkästen (Ende 2016)
- neue Eingangstür (2016)
- Reinigung und Versiegelung der Rohre - Warm- und Kaltwasser (2008)
- elektrisches Garagen-Rolltor mit Fernbedienung und automatischer Beleuchtung (2011)
- Terrasse neu angelegt (2011)
- elektrische Markise mit Fernbedienung (2011)
- Trockenlegung der Außenwände Ecke Süd/West (2015)
- Abdichtung der Innenwände in Waschküche und Hobbyraum (2017)
- modernisierter Hauswasseranschluss (2017)

Objektnummer: 25002094 - 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.

Oberstedten verfügt über eine nahegelegenes Industriegebiet, welches einen großen Lebensmittelmarkt, eine Tankstelle mit TÜV, einige Schnellrestaurants mit Lieferservice, eine Auto SB-Waschanlage sowie eine kleine Autoreparatur Werkstatt bietet. Des weiteren bietet Oberstedten direkten Zugang zum Taunus, was den Standort ideal zum Mountainbiken oder Radfahren macht.

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: 25002094 - 61440 Oberursel – Oberstedten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 163.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25002094 - 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)