Oberursel – Weißkirchen

Realisieren Sie Ihren persönlichen Wohntraum - renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus

Objektnummer: 25002087

KAUFPREIS: 685.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 455 m²

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

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

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25002087
Wohnfläche	ca. 165 m²
Zimmer	6
Baujahr	1965

Kaufpreis	685.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	203.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

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

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

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

VON POLL IMMOBILIEN

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Bad Homburg
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Ein erster Eindruck

Exposé – Solides Einfamilienhaus mit Garten und Feldrandlage

Dieses geräumige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer naturnahen Lage. 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 verzichten zu müssen.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, einer modernen Einbauküche und einer sonnigen Terrasse, die direkten Blick ins Grüne ermöglicht. Durch die Feldrandlage genießen Sie hier eine außergewöhnliche Privatsphäre.

Highlights im Überblick:
Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
Moderne Einbauküche mit allen Geräten und viel Stauraum
Zwei Sonnenterrassen - ideal für gemütliche Grillabende
Im Obergeschoss herrlicher Blick ins Grüne - hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen
Appartement im Untergeschoss (ca. 36 m²) – mit großem, vielseitig nutzbarem Raum und eigenem Bad - Ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder Gästezimmer geeignet
Schönes Grundstück, das Sie gärtnerisch nach eigenen Vorstellungen gestalten können
Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein harmonisches Wohngefühl

Ruhige Feldrandlage – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur
Praktische Garage direkt am Haus – zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch angenehmes Wohnen in ruhiger Lage: eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Platzangebot und naturnaher Idylle.

Hier können Sie einfach ankommen, durchatmen und sich zuhause fühlen.

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Ausstattung und Details

Erdgeschoss
- Fliesen im Eingangsbereich
- Parkett im Wohn/Essbereich
- Ausgang auf Terrasse
- offene Einbauküche

I. Obergeschoss
- Parkett in allen Schlafzimmern

Untergeschoss/Appartement
- Parkett

Objektnummer: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

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