

Oberursel (Taunus) - Stierstadt

VON POLL - OBERURSEL: Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter urbaner Toplage von Oberursel

Objektnummer: 26002028



KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 379 m²

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

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

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26002028	Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnfläche	ca. 172 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	3		
Baujahr	1929	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 39 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	292.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1929

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Die Immobilie



Capital
Real Estate
Top-Makler Bad Homburg
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

VP
VON POLL
IMMOBILIEN

Gold Partner
Scout24
SINCE 2015

EXPERTISE
Deutschlands
bestbewerteter
Arbeitgeber
VON POLL IMMOBILIEN

DEKRA
Auszeichnung
Stefan Koch

Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Ein erster Eindruck

Sie wollen idyllisch und gleichzeitig urban wohnen?

Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie!

Die charmante Doppelhaushälfte, Baujahr 1929, liegt in einer der attraktivsten Lagen von Oberursel und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität sowie eine optimale Verkehrsanbindung.

Die nahegelegene A661 sorgt für kurze und bequeme Wege für alle, die beruflich nach Frankfurt pendeln.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur Fußgängerzone in der Vorstadt, die sich bequem fußläufig erreichen lässt.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus erbaut, eignet sich die Immobilie perfekt als Mehrgenerationenhaus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m², verteilt auf 3 Ebenen, überzeugt die Immobilie durch ein funktionales Raumkonzept, das sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, darunter drei Wohnzimmer, vier Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Das Haus bietet seinen Bewohnern ausreichend Platz sowie die Möglichkeit des Rückzugs in die einzelnen Wohneinheiten.

Das gärtnerisch angelegte Grundstück ist gleichzeitig Rückzugsort von der Hektik

des Alltags sowie Treffpunkt für Familie und Freunde zu geselligen Grillabenden.

Die Doppelgarage mit Zugang zum Garten und ein weiterer Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihren Fuhrpark.

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Ausstattung und Details

- Teilweise elektrische Rollläden
- Freisitz
- Großes Gartenhaus
- Sonnenterrasse mit Markise
- Doppelgarage
- Einbauküchen auf allen drei Etagen

Objektnummer: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

Sonstige Angaben

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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

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