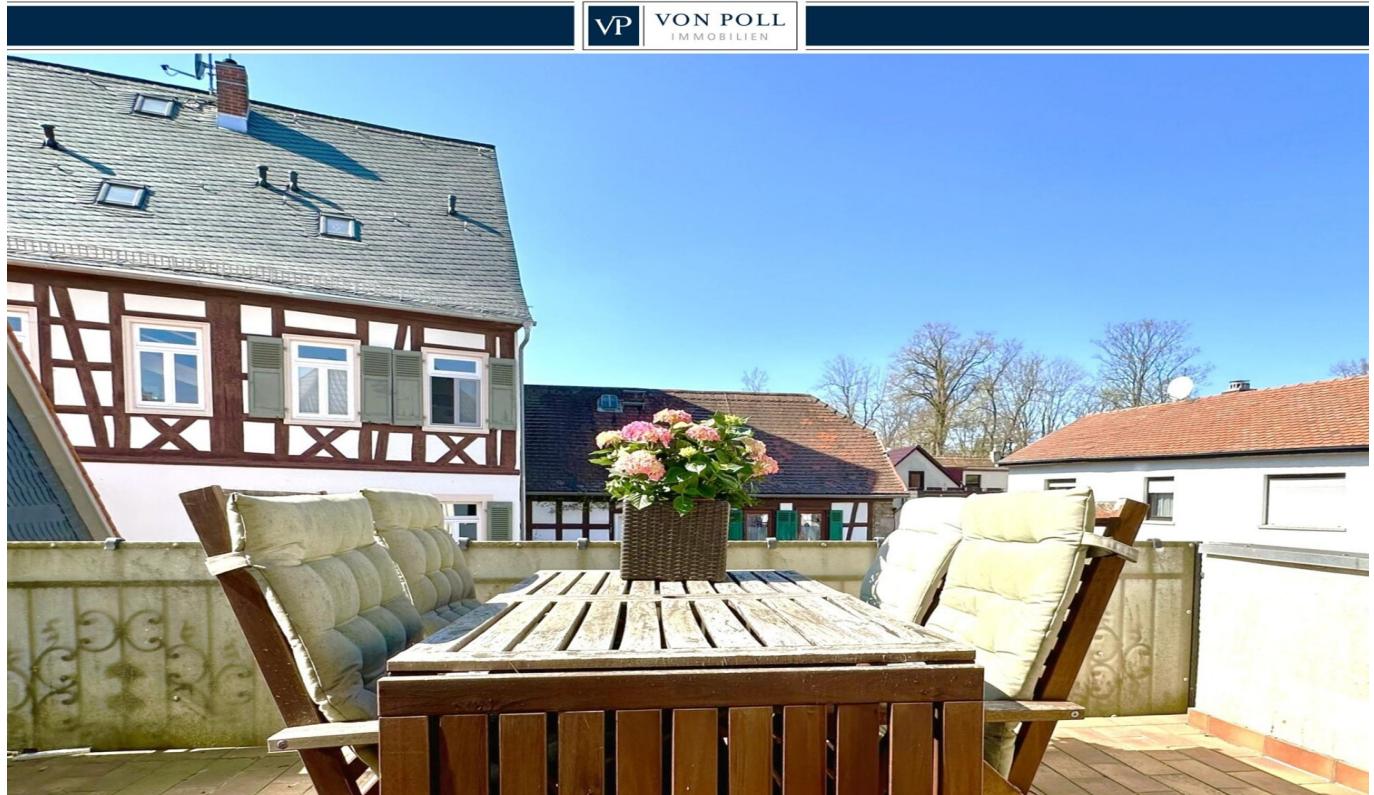


Oberursel (Taunus) – Altstadt

# VON POLL OBERURSEL: Sunny gem in the old town with charming courtyard and double garage

*Property ID: 25002033*



**PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,17 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 189 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## At a glance

Property ID	25002033	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 133,17 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 86 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1850		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	366.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1850

Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## The property



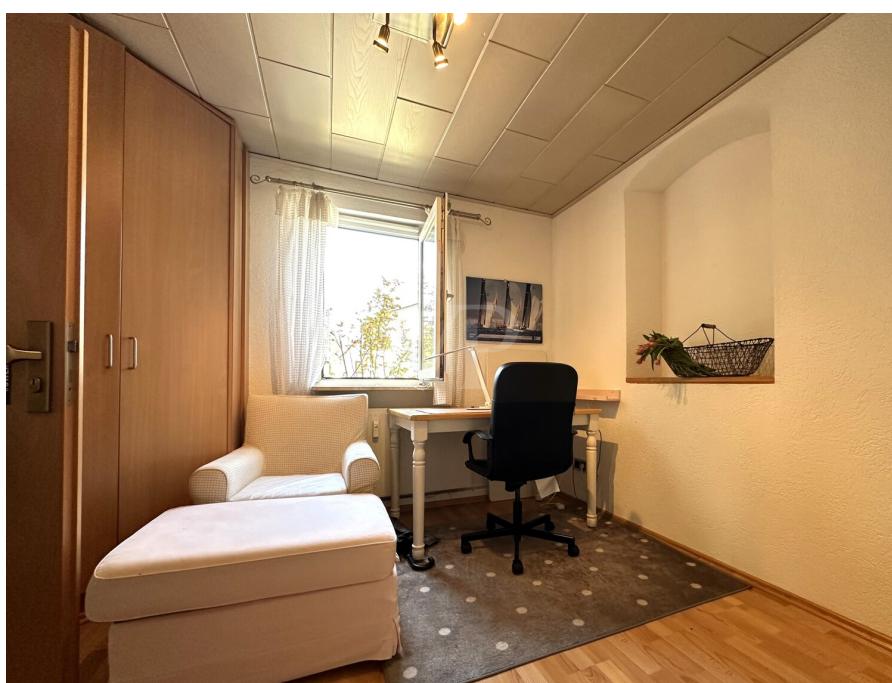
Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## The property



Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## The property



Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## The property

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IV TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24

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

Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## The property



### 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)

**Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## A first impression

This charming detached house is the perfect opportunity for anyone who loves historic town centers. Besides its prime location, the property boasts a large courtyard, ample parking, and a spacious sun terrace on the upper floor. The delightful corner plot encompasses approximately 189 m<sup>2</sup>. The secluded courtyard is well-protected from view by the surrounding wall and large gate. This beautiful home underwent a complete renovation in 1960 and has been further modernized in subsequent years (plumbing, electrical system, windows, roof). With approximately 133.17 m<sup>2</sup> of living space and a total usable area of approximately 86.02 m<sup>2</sup>, of which approximately 19.43 m<sup>2</sup> are finished to living standards, the house offers considerable potential for customization and expansion. Whether for small families or couples who appreciate spacious living, this exceptional property allows you to realize your individual living dreams. The house features a total of five rooms. On the ground floor, there is a room with a small kitchenette overlooking the courtyard and an adjoining shower room. It is currently ideal as a youth or guest area. On the opposite side, you'll find a larger room with a connecting door to another room and an en-suite bathroom. Upstairs, to the left, is a beautiful, spacious eat-in kitchen with a gas stove and a comfortable seating area. Opposite is a large living room with access to the lovely sun terrace. From the living room, you can reach the adjacent bedroom and another bathroom. The attic offers three additional rooms that can be used in a variety of ways after renovation. The basement includes a laundry room, a large storage room, and a storage alcove next to the stairs. Your vehicles will find ample parking in the spacious double garage and the courtyard. Depending on the type and size of your cars, you can park one or two vehicles in the courtyard. Adjacent to the garage is a lockable bicycle shed, which can also be used as a storage room or workshop. The property's location is very attractive, situated in a quiet, historic town center with no through traffic, yet offering good transport links and easy access to the city center. Arrange a viewing appointment today and let yourself be convinced by the prime location and design possibilities of this property.

Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Details of amenities

- Fliesen
- Laminat
- Einbauküche mit Gasherd
- Küchenzeile
- Doppelgarage
- Stellplätze im Innenhof

**Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## All about the location

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.

**Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 366.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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