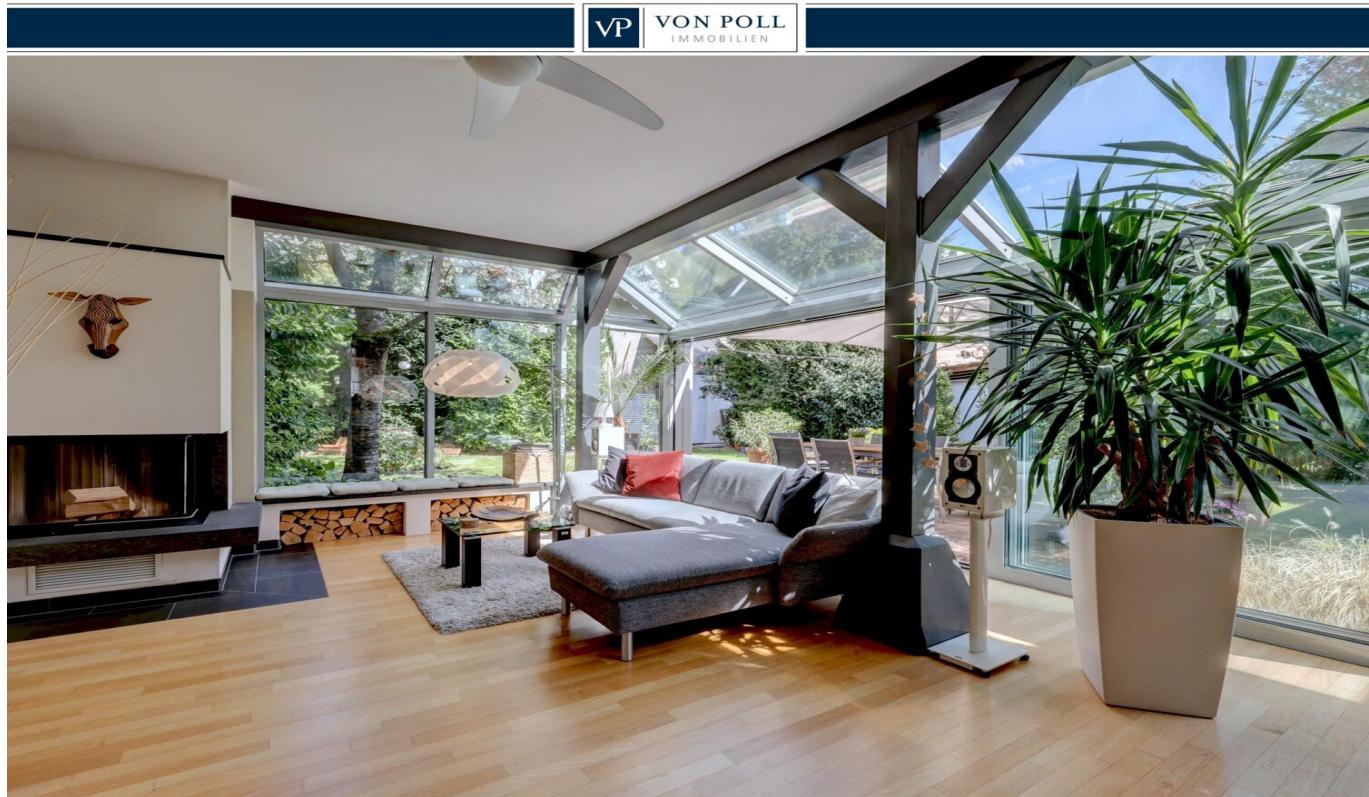


Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Modernized townhouse with a dream garden in a quiet city location

Property ID: 25002026a



PURCHASE PRICE: 1.275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 398 m²

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

At a glance

Property ID	25002026a	Purchase Price	1.275.000 EUR
Living Space	ca. 190 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	6	Usable Space	ca. 63 m ²
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	3		
Year of construction	1880		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	229.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1880

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

A first impression

Modernized detached house with a stunning garden in a quiet yet central location in Oberursel! Not far from the "Adenauerallee" green space in Oberursel, this unique townhouse, dating back to 1880, presents itself as a true gem. Modernized with meticulous attention to detail, it combines historical charm with state-of-the-art living comfort. The special character of this house is palpable from the moment you step inside. The open-plan rooms, the warm floors, the lovingly preserved details – they all tell stories of bygone eras. And yet, everything is thoroughly modern. Light-filled rooms, clean lines, and stylish design create an atmosphere that is both inviting and incredibly comfortable. An architectural highlight is the modern extension with its generous glazing, which not only floods the interior with natural light but also creates a harmonious transition to the garden. A cozy fireplace adds a warm touch, making this room an ideal spot for relaxing hours. The adjoining terrace opens onto the beautifully landscaped garden, which offers absolute tranquility. The garden itself is a small paradise – sheltered, green, and offering plenty of space to play, relax, or dream. Children can run and play freely here, while adults can find peace and quiet in the shade of old trees. The large terrace invites you to enjoy leisurely breakfasts outdoors or relaxing evenings overlooking the greenery. The house's spacious layout provides ideal conditions for families or couples who need ample room. Whether as the heart of the family home or a retreat with a study and guest rooms, this house adapts to your lifestyle. The modern gas heating system ensures cozy warmth and energy-efficient comfort, even in the colder months. A garage and an additional parking space offer practical solutions for your vehicles – a rare find in this central location. This townhouse is ideal for those seeking something special: atmospheric living in a house steeped in history, combined with modern design, a peaceful residential area, and excellent infrastructure right on your doorstep.

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Details of amenities

- Einbauküche
- Wintergarten
- Lichtdurchflutet
- Gasbrennwertheizung
- Kamin
- Terrasse
- großer Garten
- Stellplatz
- Garage

Energetische Maßnahmen:

- Aufsparrendämmung im Dach
- Anbau nach KFW-Standard gedämmt
- tlw. Dämmung der Außenwände

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com