

Oberursel (Taunus) – Altstadt

## VON POLL OBERURSEL: Joya soleada en el casco antiguo con encantador patio y garaje doble

Número de propiedad: 25002033



PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133,17 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25002033                                       |
| Superficie habitable | ca. 133,17 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1850                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 690.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable     | ca. 86 m <sup>2</sup>                                                     |
| Características        | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 20.04.2035          |
| Fuente de energía                   | Eléctrica           |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 366.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1850                   |

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propiedad

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar es la oportunidad perfecta para quienes aman los centros históricos. Además de su ubicación privilegiada, la propiedad cuenta con un amplio patio, amplio aparcamiento y una espaciosa terraza soleada en la planta superior. La encantadora parcela esquinera abarca aproximadamente 189 m<sup>2</sup>. El patio, recóndito y bien protegido de la vista, está bien protegido por el muro circundante y una gran puerta. Esta hermosa casa fue completamente renovada en 1960 y ha sido modernizada en los años posteriores (fontanería, sistema eléctrico, ventanas, tejado). Con aproximadamente 133,17 m<sup>2</sup> de espacio habitable y una superficie útil total de aproximadamente 86,02 m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente 19,43 m<sup>2</sup> están terminados con acabados de alta calidad, la casa ofrece un gran potencial de personalización y expansión. Ya sea para familias pequeñas o parejas que aprecian un espacio amplio, esta excepcional propiedad les permite hacer realidad sus sueños de vivienda individual. La casa cuenta con un total de cinco habitaciones. En la planta baja, hay una habitación con una pequeña cocina americana con vistas al patio y un baño con ducha. Actualmente es ideal como zona juvenil o de invitados. En el lado opuesto, encontrará una habitación más grande con puerta que comunica con otra habitación y un baño en suite. En la planta superior, a la izquierda, se encuentra una hermosa y espaciosa cocina-comedor con estufa de gas y una cómoda zona de estar. Enfrente, un amplio salón con acceso a la encantadora terraza soleada. Desde el salón, se accede al dormitorio contiguo y a otro baño. El ático ofrece tres habitaciones adicionales que se pueden utilizar de diversas maneras después de la reforma. El sótano incluye un lavadero, un amplio trastero y un pequeño trastero junto a las escaleras. Sus vehículos encontrarán un amplio aparcamiento en el espacioso garaje doble y en el patio. Dependiendo del tipo y tamaño de sus vehículos, puede aparcar uno o dos en el patio. Junto al garaje hay un cobertizo para bicicletas con llave, que también puede utilizarse como trastero o taller. La propiedad se encuentra en una ubicación muy atractiva, en un tranquilo centro histórico, sin tráfico de paso, pero con buenas conexiones de transporte y fácil acceso al centro de la ciudad. Concierte una cita de visita hoy y déjese convencer por la ubicación privilegiada y las posibilidades de diseño de esta propiedad.

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Detalles de los servicios

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

**Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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