

Oberursel – Weißkirchen

## Haz realidad la casa de tus sueños: una casa unifamiliar que necesita reforma

Número de propiedad: 25002087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 685.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

- 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## De un vistazo

|                      |            |                                |                                                                           |
|----------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25002087   | Precio de compra               | 685.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 165 m² | Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Habitaciones         | 6          | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Año de construcción  | 1965       | Modernización / Rehabilitación | 2012                                                                      |
|                      |            | Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |

Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Gas        | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 06.10.2035 | Demanda de energía final                            | 203.90 kWh/m²a         |
|                                     |            | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1965                   |

Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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)



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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Una primera impresión

Detalles de la propiedad: Casa unifamiliar con jardín y ubicación junto al campo. Esta espaciosa casa unifamiliar combina la comodidad de una vida moderna con un entorno natural. Ubicada en una tranquila y cuidada zona residencial, la propiedad ofrece el hogar ideal para familias, parejas o amantes de la naturaleza que aprecian la paz y la relajación sin sacrificar un cómodo acceso a los servicios. La casa cuenta con una distribución bien diseñada, una moderna cocina equipada y una soleada terraza con vistas directas a la vegetación circundante. Su ubicación junto al campo garantiza una privacidad excepcional. Características principales: Amplio y luminoso salón-comedor con acceso directo a la terraza. Moderna cocina equipada con todos los electrodomésticos y amplio espacio de almacenamiento. Dos terrazas soleadas, ideales para disfrutar de acogedoras barbacoas. En la planta superior, disfrute de una maravillosa vista de la vegetación circundante, el lugar perfecto para relajarse al final del día. Apartamento en la planta baja (aprox. 36 m²), con una amplia y versátil habitación y baño en suite, ideal como sala de ocio, despacho o habitación de invitados. Hermosos jardines que puede diseñar a su gusto. Los amplios ventanales garantizan habitaciones luminosas y acogedoras, así como un ambiente armonioso. Ubicación tranquila junto a un campo, ideal para pasear, correr o relajarse en la naturaleza. Práctico garaje junto a la casa, con espacio adicional para guardar bicicletas y herramientas de jardinería. Esta casa unifamiliar ofrece una vida cómoda en un entorno tranquilo: una combinación perfecta de comodidades modernas, amplio espacio y un entorno natural idílico. Aquí podrá simplemente llegar, respirar hondo y sentirse como en casa.

Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Detalles de los servicios

### Erdgeschoss

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

### I. Obergeschoss

- Parkett in allen Schlafzimmern

### Untergeschoss/Appartement

- Parkett

Número de propiedad: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)