

Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Casa adosada modernizada con un jardín de ensueño en una zona tranquila de la ciudad

Número de propiedad: 25002026a



PRECIO DE COMPRA: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m²

Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

De un vistazo

Número de propiedad	25002026a	Precio de compra	1.275.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Espacio utilizable	ca. 63 m²
Baños	3	Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	1880		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	13.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	229.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1880

Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



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

Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propiedad



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Una primera impresión

Casa unifamiliar modernizada con un impresionante jardín en una ubicación tranquila y céntrica en Oberursel. Cerca del espacio verde "Adenauerallee" en Oberursel, esta singular casa adosada, que data de 1880, se presenta como una auténtica joya. Modernizada con meticulosa atención al detalle, combina el encanto histórico con el confort de vanguardia. Su carácter especial se palpa desde el momento en que se entra. Las estancias diáfanos, los cálidos suelos y los detalles cuidadosamente conservados: todo narra historias de épocas pasadas. Y, sin embargo, todo es completamente moderno. Las habitaciones luminosas, las líneas limpias y el diseño elegante crean un ambiente acogedor y sumamente confortable. Un punto culminante de la arquitectura es la moderna extensión con sus amplios ventanales, que no solo inunda el interior de luz natural, sino que también crea una transición armoniosa hacia el jardín. Una acogedora chimenea aporta un toque cálido, convirtiendo esta estancia en un lugar ideal para relajarse. La terraza contigua se abre al hermoso jardín, que ofrece una tranquilidad absoluta. El jardín en sí es un pequeño paraíso: resguardado, verde y con amplio espacio para jugar, relajarse o soñar. Los niños pueden correr y jugar libremente, mientras que los adultos encuentran paz y tranquilidad a la sombra de los árboles centenarios. La amplia terraza invita a disfrutar de desayunos al aire libre o de tardes relajantes con vistas a la vegetación. La espaciosa distribución de la casa ofrece las condiciones ideales para familias o parejas que necesitan un amplio espacio. Ya sea como el corazón del hogar familiar o como un refugio con estudio y habitaciones para invitados, esta casa se adapta a su estilo de vida. El moderno sistema de calefacción de gas garantiza una calidez acogedora y un confort de bajo consumo, incluso en los meses más fríos. Un garaje y una plaza de aparcamiento adicional ofrecen soluciones prácticas para sus vehículos, una rareza en esta céntrica ubicación. Esta casa adosada es ideal para quienes buscan algo especial: una vida con encanto en una casa llena de historia, combinada con un diseño moderno, una tranquila zona residencial y una excelente infraestructura a un paso.

Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Detalles de los servicios

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

Energetische Maßnahmen:

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

Número de propiedad: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Otros datos

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 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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com