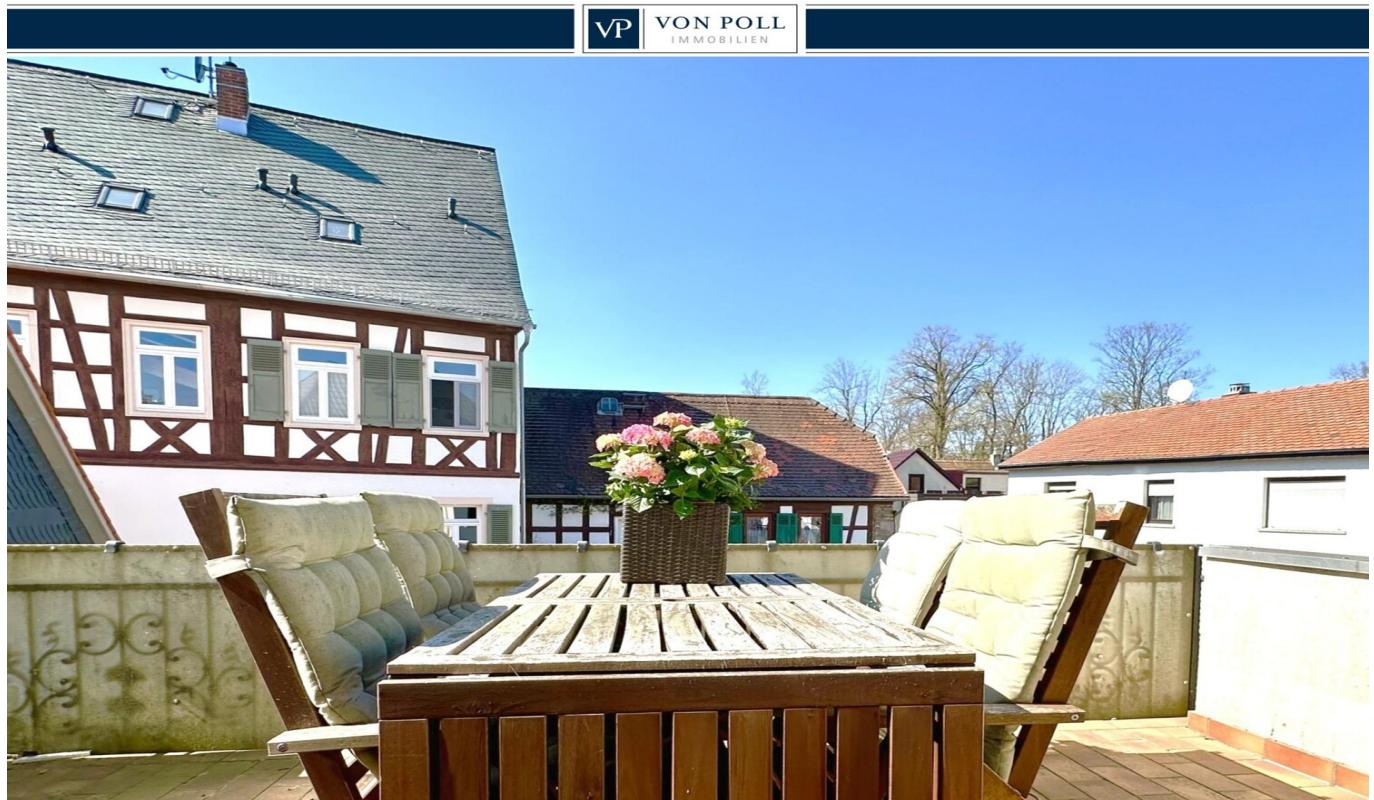


Oberursel (Taunus) – Altstadt

# VON POLL OBERURSEL : Un bijou ensoleillé dans la vieille ville avec une charmante cour et un garage double

**CODE DU BIEN: 25002033**



**PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 189 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002033	Prix d'achat	690.000 EUR
Surface habitable	ca. 133,17 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 86 m <sup>2</sup>
Salles de bains	3	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1850		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	366.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.04.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1850

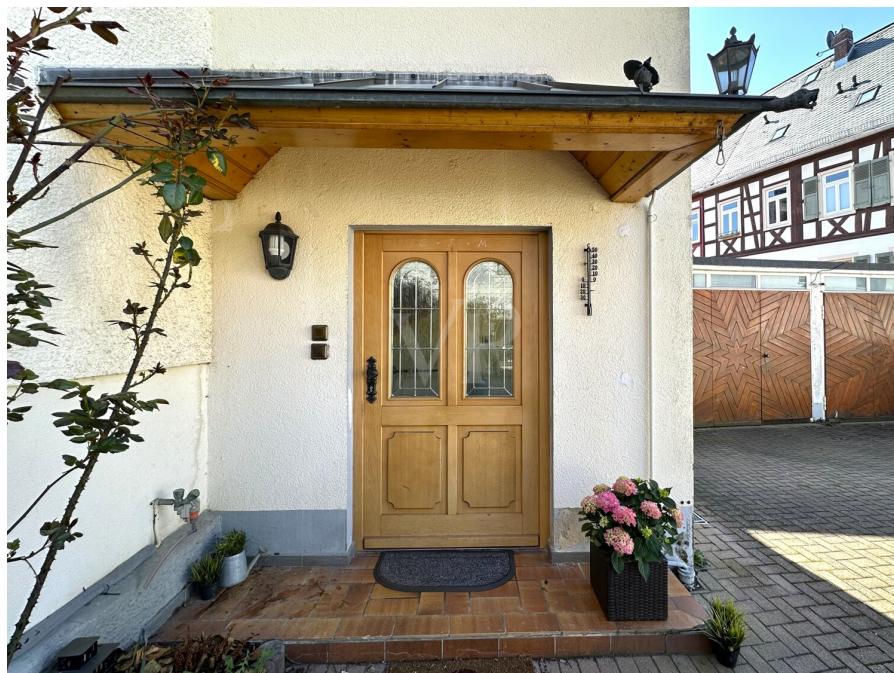
CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propriété

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: 3.160 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

CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La propriété



### 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)

**CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle est une opportunité idéale pour les amoureux des centres-villes historiques. Outre son emplacement privilégié, la propriété bénéficie d'une grande cour, d'un vaste parking et d'une spacieuse terrasse ensoleillée à l'étage. Le terrain d'angle, d'une superficie d'environ 189 m<sup>2</sup>, est un véritable havre de paix. La cour, à l'abri des regards grâce à son mur d'enceinte et son grand portail, offre un cadre de vie intime. Cette belle demeure a été entièrement rénovée en 1960 et modernisée au fil des années (plomberie, électricité, fenêtres, toiture). Avec une surface habitable d'environ 133,17 m<sup>2</sup> et une surface utile totale d'environ 86,02 m<sup>2</sup>, dont environ 19,43 m<sup>2</sup> sont aménagés, la maison offre un potentiel considérable de personnalisation et d'agrandissement. Que ce soit pour une petite famille ou un couple appréciant les grands espaces, cette propriété d'exception vous permettra de réaliser vos rêves d'habitation. La maison comprend cinq pièces. Au rez-de-chaussée, une pièce avec une kitchenette donne sur la cour et dispose d'une salle d'eau attenante. Cet espace est actuellement idéal pour accueillir des jeunes ou des invités. De l'autre côté, vous trouverez une pièce plus grande communicante avec une autre pièce et une salle de bains privative. À l'étage, à gauche, se trouve une belle et spacieuse cuisine dînatoire équipée d'une cuisinière à gaz et d'un coin repas confortable. En face se trouve un grand salon donnant accès à une agréable terrasse ensoleillée. Depuis le salon, vous pouvez accéder à la chambre attenante et à une autre salle de bains. Le grenier offre trois pièces supplémentaires qui peuvent être aménagées de différentes manières après rénovation. Le sous-sol comprend une buanderie, un grand débarras et un espace de rangement près de l'escalier. Vos véhicules trouveront amplement d'espace dans le spacieux garage double et la cour. Selon le type et la taille de votre voiture, vous pouvez garer un ou deux véhicules dans la cour. À côté du garage se trouve un abri à vélos verrouillable, qui peut également servir de débarras ou d'atelier. L'emplacement de la propriété est très attractif, situé dans un centre-ville historique et calme, à l'abri de la circulation de transit, tout en offrant de bonnes liaisons de transport et un accès facile au centre-ville. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour une visite et laissez-vous convaincre par l'emplacement privilégié et les possibilités d'aménagement de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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