

Oberursel – Weißkirchen

# Réalisez la maison de vos rêves : une maison individuelle à rénover

CODE DU BIEN: 25002087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 455 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

- 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002087	Prix d'achat	685.000 EUR
Surface habitable	ca. 165 m²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1965	Modernisation / Rénovation	2012
		État de la propriété	A rénover

CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	06.10.2035	Consommation d'énergie	203.90 kWh/m²a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propriété





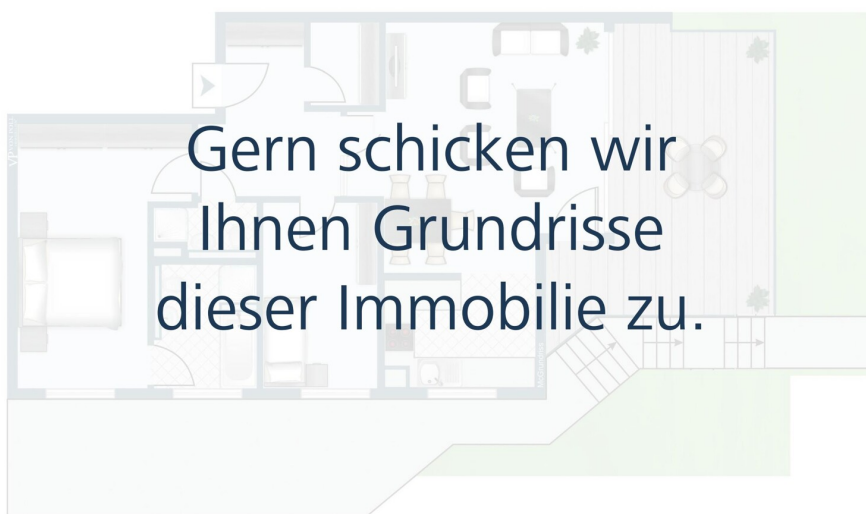
CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Une première impression

Détails de la propriété – Maison individuelle solide avec jardin et accès direct aux champs. Cette spacieuse maison individuelle allie le confort moderne à un cadre naturel exceptionnel. Située dans un quartier résidentiel calme et bien entretenu, elle offre un cadre de vie idéal pour les familles, les couples ou les amoureux de la nature qui apprécient la tranquillité et la détente sans renoncer à la proximité des commodités. La maison bénéficie d'une distribution bien pensée, d'une cuisine moderne équipée et d'une terrasse ensoleillée avec vue imprenable sur la verdure environnante. Son emplacement en bordure de champs garantit une intimité optimale. Points forts : Un séjour/salle à manger spacieux et lumineux avec accès direct à la terrasse. Une cuisine moderne équipée avec tous les appareils électroménagers et de nombreux rangements. Deux terrasses ensoleillées, parfaites pour des barbecues conviviaux. À l'étage, profitez d'une vue magnifique sur la verdure environnante, l'endroit idéal pour se détendre en fin de journée. Un appartement au rez-de-chaussée (environ 36 m<sup>2</sup>) avec une grande pièce polyvalente et une salle de bains privative, idéal comme atelier, bureau ou chambre d'amis. Un magnifique terrain à aménager selon vos envies. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière et créent une atmosphère harmonieuse. Située au calme en bordure de champ, la maison est idéale pour les promenades, le jogging ou simplement pour se détendre en pleine nature. Un garage pratique, attenant à la maison, offre un espace de rangement supplémentaire pour les vélos et le matériel de jardinage. Cette maison individuelle propose un confort de vie optimal dans un cadre paisible : une combinaison parfaite de commodités modernes, d'espace généreux et d'un environnement naturel idyllique. Ici, il suffit d'arriver, de respirer profondément et de se sentir chez soi.



CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Détails des commodités

### Erdgeschoss

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

### I. Obergeschoss

- Parkett in allen Schlafzimmern

### Untergeschoss/Appartement

- Parkett

CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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)