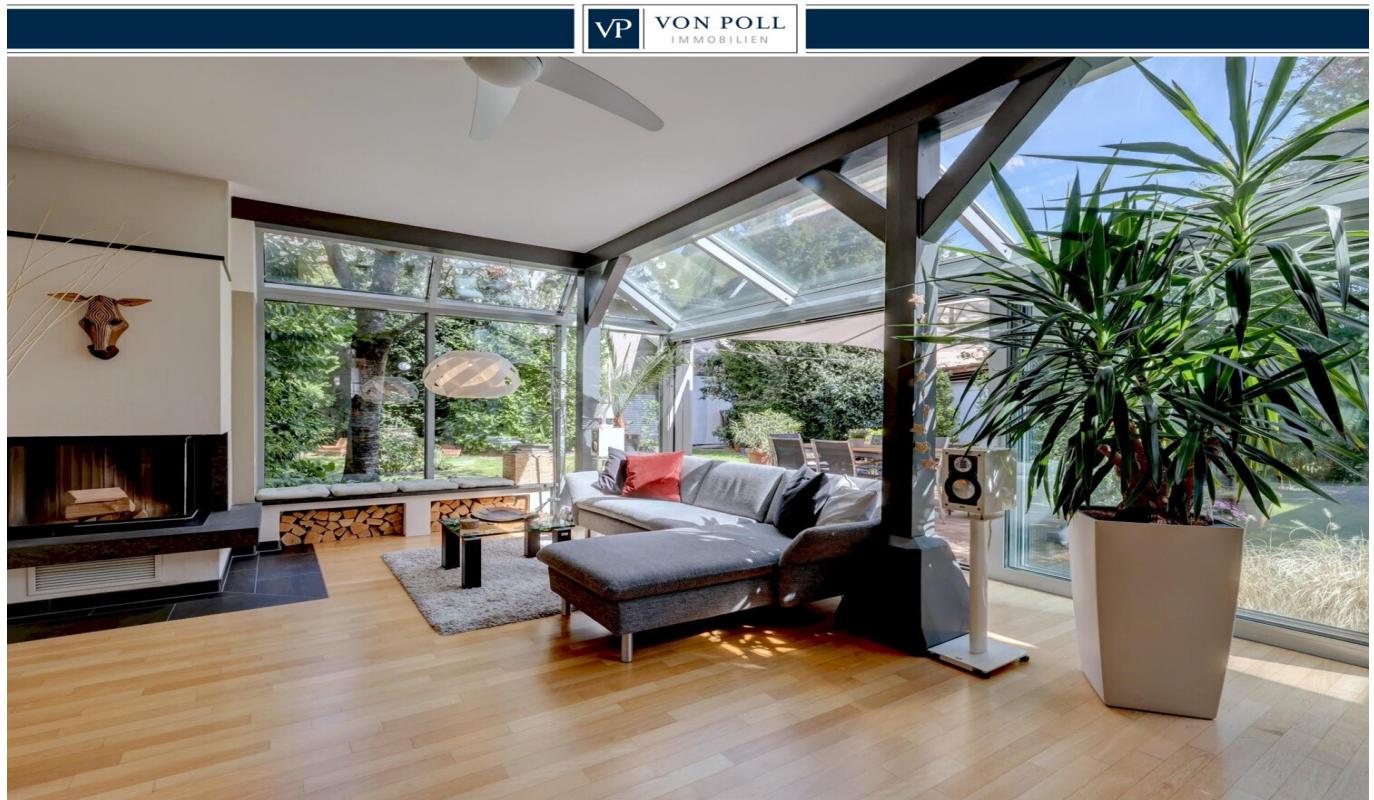


Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL : Maison de ville modernisée avec un jardin de rêve dans un quartier calme de la ville

CODE DU BIEN: 25002026a



PRIX D'ACHAT: 1.275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 398 m²

CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25002026a	Prix d'achat	1.275.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m ²	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	6	État de la propriété	Modernisé
Chambres à coucher	4	Surface de plancher	ca. 63 m ²
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1880		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	229.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



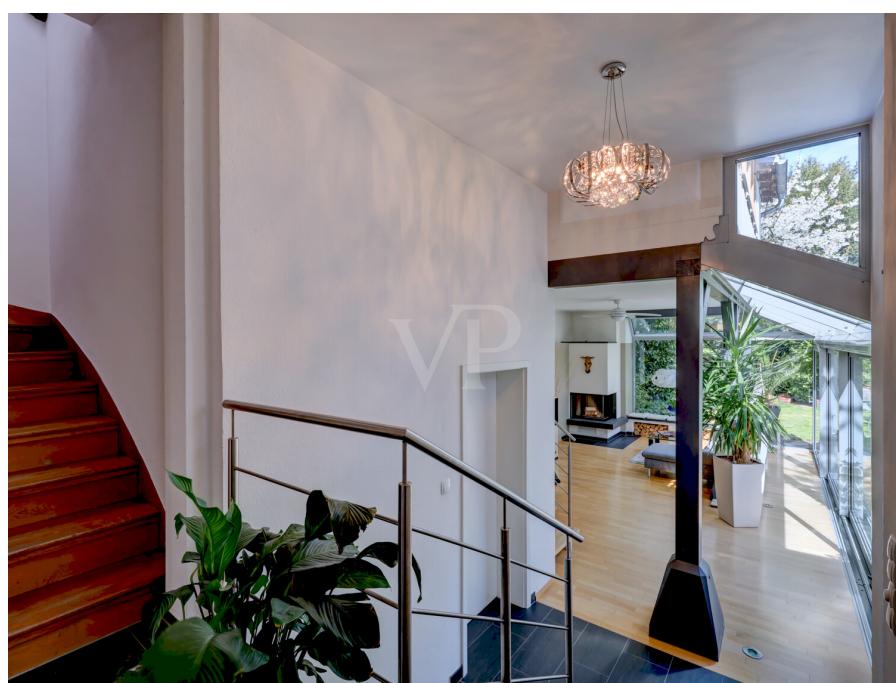
CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



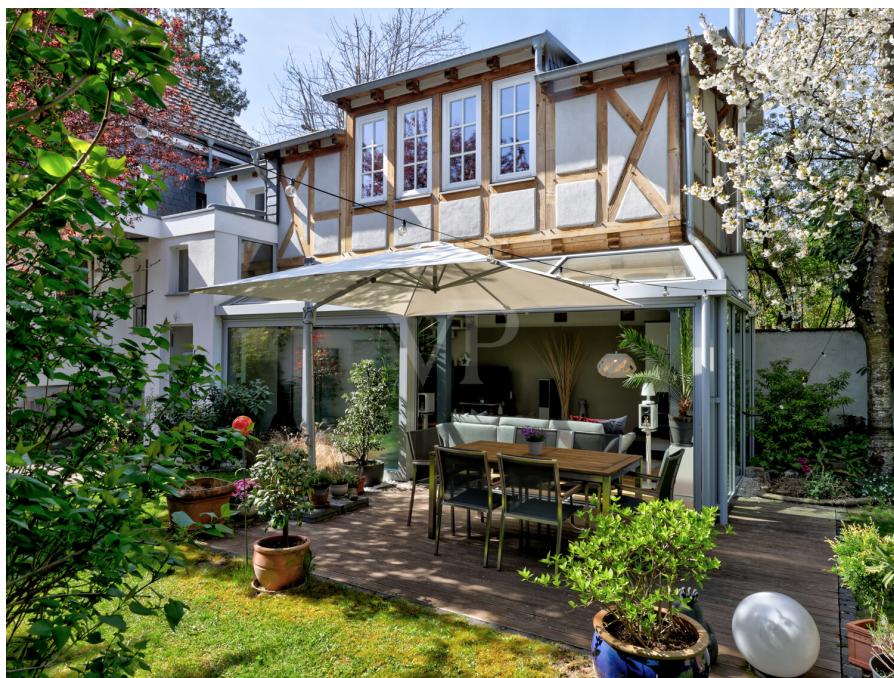
CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



**Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La propriété



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Une première impression

Maison individuelle modernisée avec un magnifique jardin, située au calme et en plein centre d'Oberursel ! À deux pas de l'espace vert « Adenauerallee », cette maison de ville unique, datant de 1880, est un véritable joyau. Modernisée avec un souci du détail exceptionnel, elle allie le charme de l'histoire au confort moderne. Le caractère particulier de cette maison se perçoit dès l'entrée. Les pièces ouvertes, les sols chaleureux, les détails soigneusement préservés témoignent d'une époque révolue. Et pourtant, tout y est résolument moderne. Des pièces baignées de lumière, des lignes épurées et un design élégant créent une atmosphère à la fois accueillante et incroyablement confortable. L'extension moderne, véritable atout architectural, avec ses larges baies vitrées, inonde l'intérieur de lumière naturelle et crée une transition harmonieuse vers le jardin. Une cheminée chaleureuse apporte une touche conviviale, faisant de cette pièce un lieu idéal pour se détendre. La terrasse attenante s'ouvre sur un jardin paysager d'une grande beauté, offrant une tranquillité absolue. Le jardin est un véritable petit paradis : abrité et verdoyant, il offre un espace généreux pour jouer, se détendre ou rêver. Les enfants peuvent y courir et jouer en toute liberté, tandis que les adultes trouvent calme et sérénité à l'ombre des arbres centenaires. La grande terrasse invite à savourer de paisibles petits-déjeuners en plein air ou des soirées relaxantes face à la verdure. L'agencement spacieux de la maison offre des conditions idéales pour les familles ou les couples en quête d'espace. Que ce soit comme résidence principale ou comme refuge avec bureau et chambres d'amis, cette maison s'adapte à votre style de vie. Le système de chauffage au gaz moderne garantit une chaleur agréable et un confort écoénergétique, même en hiver. Un garage et une place de parking supplémentaire offrent des solutions pratiques pour vos véhicules – un atout rare dans ce quartier central. Cette maison de ville est idéale pour ceux qui recherchent un lieu d'exception : une vie de charme dans une maison chargée d'histoire, alliant design moderne, calme résidentiel et excellentes infrastructures à proximité immédiate.

CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Détails des commodités

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

Energetische Maßnahmen:

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

CODE DU BIEN: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

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

www.von-poll.com