

Oberursel (Taunus) - Stierstadt

# VON POLL - OBERURSEL: Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter urbaner Toplage von Oberursel

**CODE DU BIEN: 26002028**



**PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 379 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

- 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26002028	Prix d'achat	850.000 EUR
Surface habitable	ca. 172 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Entièrement rénové
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 39 m <sup>2</sup>
Année de construction	1929	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	292.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.04.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1929

**CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## 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)

VP 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La propriété



**Capital**  
mitgliedschaft  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
SINCE 2015  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
bestbewerteter  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
Auszeichnung  
Stefan Koch

### 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Une première impression

Sie wollen idyllisch und gleichzeitig urban wohnen?

Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie!

Die charmante Doppelhaushälfte, Baujahr 1929, liegt in einer der attraktivsten Lagen von Oberursel und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität sowie eine optimale Verkehrsanbindung.

Die nahegelegene A661 sorgt für kurze und bequeme Wege für alle, die beruflich nach Frankfurt pendeln.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur Fußgängerzone in der Vorstadt, die sich bequem fußläufig erreichen lässt.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus erbaut, eignet sich die Immobilie perfekt als Mehrgenerationenhaus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Ebenen, überzeugt die Immobilie durch ein funktionales Raumkonzept, das sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, darunter drei Wohnzimmer, vier Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Das Haus bietet seinen Bewohnern ausreichend Platz sowie die Möglichkeit des Rückzugs in die einzelnen Wohneinheiten.

Das gärtnerisch angelegte Grundstück ist gleichzeitig Rückzugsort von der Hektik

des Alltags sowie Treffpunkt für Familie und Freunde zu geselligen Grillabenden.

Die Doppelgarage mit Zugang zum Garten und ein weiterer Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihren Fuhrpark.

**CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Détails des commodités

- Teilweise elektrische Rollläden
- Freisitz
- Großes Gartenhaus
- Sonnenterrasse mit Markise
- Doppelgarage
- Einbauküchen auf allen drei Etagen

**CODE DU BIEN: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Plus d'informations

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## 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)