

Oberursel – Stierstadt

# VON POLL - OBERURSEL: Idylle pur! Freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher Lage

???????? ?????: 25002053



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

???? ?????: 727.000 EUR • ??????: ca. 143,05 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 469 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ??? ??????

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????  | 25002053                  |
| ???????????         | ca. 143,05 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |
| ?????????           | 5                         |
| ????????????? ???   | 4                         |
| ???????????         |                           |
| ???????????         | 2                         |
| ????? ????????????? | 1976                      |
| ????? ????????????? | 1 x ????????????          |
|                     | ????? ??????????????,     |
|                     | 1 x ????????              |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| ????? ???????         | 727.000 EUR           |
| ??????                | ?????????????         |
|                       | ?????????????????     |
| ?????????????         | Käuferprovision       |
|                       | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                       | MwSt.) des            |
|                       | beurkundeten          |
|                       | Kaufpreises           |
| ?????????             | ????????????????????? |
| ??????????????        | ???????????           |
| ????????????????????? | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| ??????                |                       |
| ????????              | ?????????, ??????,    |
|                       | ?????, ?????,         |
|                       | ?????????????????     |
|                       | ?????????             |

???????? ??????????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                               | 192.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 13.04.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1977           |

???????? ?????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ???????



??????? ???????? : 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ????????



???????? ??: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ???????



???????? ??: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ???????



???????? ?????????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ?????????



???????? ??: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ???????



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)

??????? ?????????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ????????

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ?????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

?? ???????



## 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)

??????? ?????????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## ??? ?????? ?????????

Diese teilsanierte und zeitgemäß ausgestattete Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Das charmante Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne großzügig wohnen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 469 m<sup>2</sup> und ist durch die uneinsehbare, grüne Oase im Garten und der großen Sonnenterrasse ein idealer Ort für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Beeindruckend ist die vorherrschende Ruhe, die man hier ganztags genießen kann. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütlicher Wohn- /Essbereich mit gemauertem Kamin und angrenzender Küche. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Auf dieser Etage gibt es außerdem ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, welches 2008 komplett saniert wurde, ein großes Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer. Unter einem in 2013 neu sanierten Dach im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges helles Studiozimmer welches sich perfekt als zweites Wohnzimmer, als Elternbereich oder großes Kinderzimmer nutzen lässt. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zweites Duschbad runden diese Etage ab. Des Weiteren gibt es im Untergeschoss zwei wohnlich ausgebaute Zimmer, welche sich als Gäste- oder Hobbyzimmer anbieten. Für Entspannung und Wohlbefinden sorgt die gemütliche Sauna. Ihre Fahrzeuge finden bequem in der Garage und auf dem Stellplatz davor Platz. Die Lage der Immobilie ist sehr attraktiv, da sie sich in einer ruhigen Gegend befindet und dennoch eine ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur des Stadtteils bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass Sie schnell in die Innenstadt von Oberursel und die umliegenden Stadtteile gelangen. Insgesamt bietet diese, in Holzständerbauweise errichtete Immobilie, eine perfekte Kombination aus großzügigem und behaglichem Wohnen und einem idyllischen Gartenparadies. Ein idealer Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

??????? ???????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

??????????????? ??? ?????????

- Moderne Einbauküche (2019)
- Saniertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche im EG (2008)
- Saniertes Duschbad im DG (2008)
- Saniertes Dach (2013)
- Sauna
- Treppe mit Granitverkleidung (2010)
- Neue Haustür (2021)
- Laminat
- Fliesen
- Holzverkleidete Decken mit integrierten Spots
- Bodenablauf mit Rückstauverschluss im Waschkeller (2024)

??????? ???????? : 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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