

Oberursel - Weißkirchen

Realisieren Sie Ihren persönlichen Wohntraum - renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus

??????? ???????? 25002087



???? ?????: 685.000 EUR • ????????: ca. 165 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 455 m²



- ?? ??? ?????
- **?**????????
- ??? ????? ????????
- ??????????????????????????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????



??????? ????????	25002087
????????	ca. 165 m ²
???????	6
???? ?????????	1965

7777 777777	685.000 EUR
?????	?????????? ????????????
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2012



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

???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.10.2035

??????????????????????????????????????	BEDARF
??????? ??????? ?????????	203.90 kWh/m²a
????????? ????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????	1965



























?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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







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

Exposé – Solides Einfamilienhaus mit Garten und Feldrandlage

Dieses geräumige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer naturnahen Lage. In einer ruhigen, gepflegten Wohngegend gelegen, bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Naturliebhaber, die Ruhe und Erholung schätzen ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, einer modernen Einbauküche und einer sonnigen Terrasse, die direkten Blick ins Grüne ermöglicht. Durch die Feldrandlage genießen Sie hier eine außergewöhnliche Privatsphäre.

Highlights im Überblick:

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse Moderne Einbauküche mit allen Geräten und viel Stauraum

Zwei Sonnenterrassen - ideal für gemütliche Grillabende

Im Obergeschoss herrlicher Blick ins Grüne - hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen

Appartement im Untergeschoss (ca. 36 m²) – mit großem, vielseitig nutzbarem Raum und eigenem Bad - Ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder Gästezimmer geeignet Schönes Grundstück, das Sie gärtnerisch nach eigenen Vorstellungen gestalten können Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein harmonisches Wohngefühl

Ruhige Feldrandlage – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur

Praktische Garage direkt am Haus – zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch angenehmes Wohnen in ruhiger Lage: eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Platzangebot und naturnaher Idylle.

Hier können Sie einfach ankommen, durchatmen und sich zuhause fühlen.



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

Erdgeschoss

- Fliesen im Eingangsbereich
- Parkett im Wohn/Essbereich
- Ausgang auf Terrasse
- offene Einbauküche
- I. Obergeschoss
- Parkett in allen Schlafzimmern

Untergeschoss/Appartement

- Parkett



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

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.



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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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 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.



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

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980 E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com