

Oberursel – Oberstedten

# VON POLL - OBERURSEL: Gemütliches Familienhaus in ruhiger Lage von Oberstedten

????????? ??????????: 25002101



???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 175 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

???????? ??????????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ??? ??????

???????? ??????????	25002101
????????????	ca. 114 m²
????????	5
???????????? ??	3
????????	
????????	2
???? ?????????????	2006
????? ?????????????	2 x ????????????
	????? ?????????????

????? ???????	695.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2025
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 40 m²
??????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????

??????? ???????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ????????????	117.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.12.2035	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

??????? ?????????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ????????





??????? ?????????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ????????



??????? ???????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ????????



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)

???????? ?????????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ?????????

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



## 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)



???????? ??????????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

?? ????????



## 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

??????? ???????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2006 vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer ruhigen, dennoch zentralen Lage in Oberursel-Oberstedten. Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m², bietet das Haus ideale Voraussetzungen für eine familienfreundliche Nutzung. Das ca. 175 m² große Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht gestaltet. Eine separate Gartenhütte bietet Abstellmöglichkeiten für das Gartenzubehör.

Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss überzeugt durch eine offene Raumgestaltung und direkten Zugang zur Terrasse. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche mit praktischer Theke ist harmonisch in das Wohnkonzept integriert.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei wohlproportionierte Schlafzimmer, die sich flexibel Ihren Anforderungen anpassen lassen – sei es als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen zusätzlich begehbaren Kleiderschrank. Ein großzügig Bad mit Wanne und Dusche rundet das Angebot auf dieser Ebene ab.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und wurde stets gepflegt. Dank Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss ist eine angenehme Wärmeverteilung gewährleistet. Zweifach verglaste Fenster sorgen für einen zeitgemäßen Schallschutz und eine effiziente Energiebilanz.

Das Kellergeschoss wurde im Jahr 2025 umfassend saniert. Der Hobbyraum mit dem direkt angrenzenden Duschbad als idealer Bereich für Gäste, Jugend oder Freizeit und der Kellerflur sind mit einer Heizung ausgestattet. Im Zuge der Sanierung wurde bewusst auf einen festen Bodenbelag verzichtet, um dem zukünftigen Eigentümer maximale Gestaltungsfreiheit bei der individuellen Ausstattung zu ermöglichen. Ein separater Hausanschlussraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie ein separater Kellerraum bieten zusätzliche Lagerungsmöglichkeiten.

Diese zentrale Lage in Oberursel-Oberstedten bietet alle Vorzüge urbanen Wohnens, verbunden mit einer angenehmen Nachbarschaft und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichen und Gastronomie. Verkehrsanbindungen sowie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

- Fliesen auf allen Ebenen
- Zweifachverglaste Thermo-Fenster
- Rolläden teilweise elektrisch
- Kamin
- Einbauküche
- Sanierter Keller (inkl. neue Pumpe, Hebeanlage, weiße Wanne)
- Dachboden mit ausreichend Staufläche
- Gas-Heizung
- Solarthermie
- Zisterne
- Gartenhütte



??????? ???????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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.

??????? ?????????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

**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.

??????? ???????: 25002101 - 61440 Oberursel – Oberstedten

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

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

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)

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

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