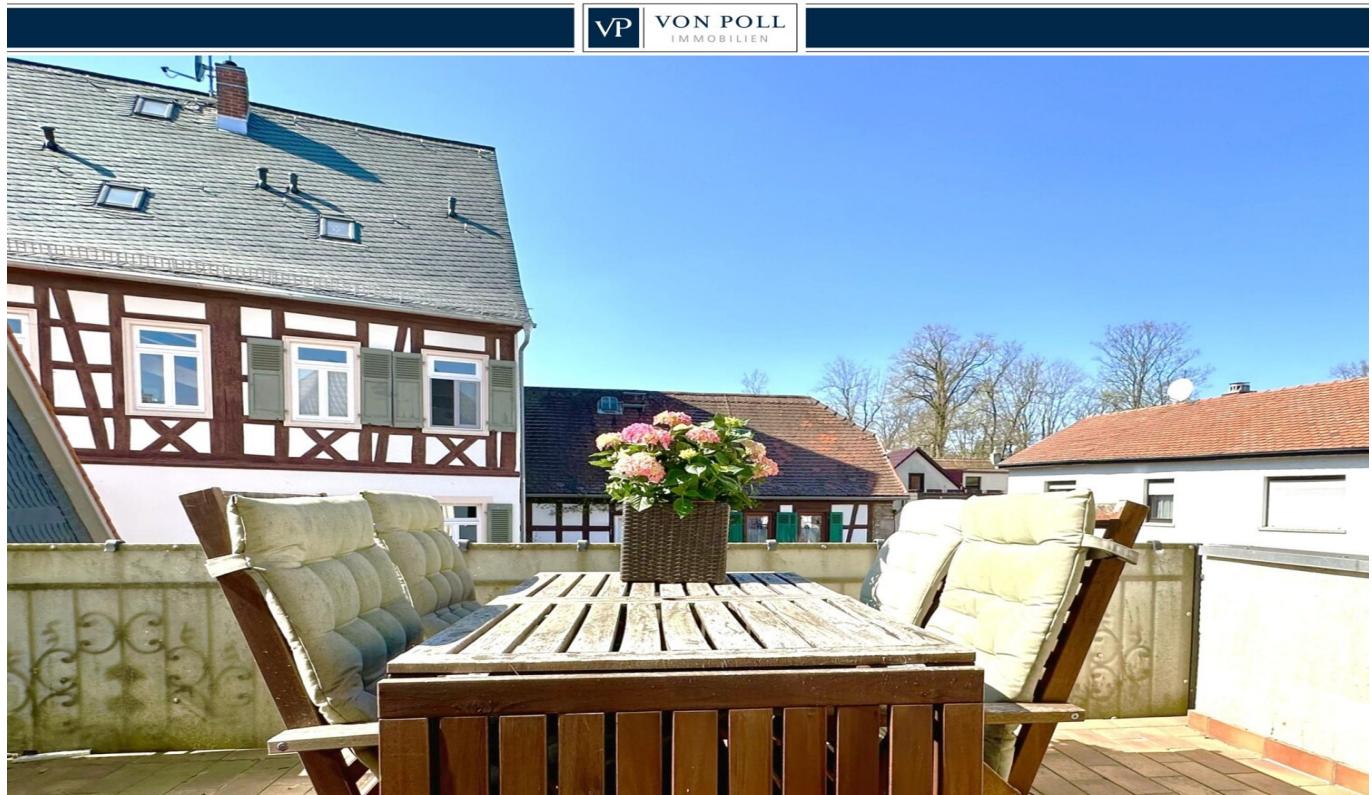


Oberursel (Taunus) – Altstadt

## VON POLL OBERURSEL: Napos gyöngyszem az óvárosban bájos udvarral és dupla garázzsal

VP azonosító: 25002033



VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133,17 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 189 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Áttekintés

VP azonosító	25002033	Vételár	690.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 133,17 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 86 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1850		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

**VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	366.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Elektromosság	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1850

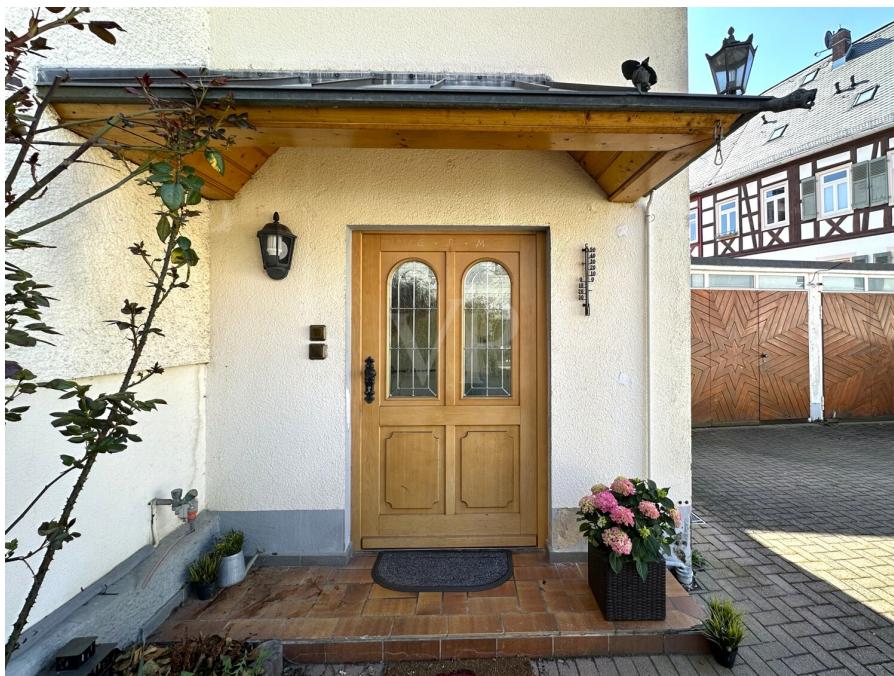
VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Az ingatlan



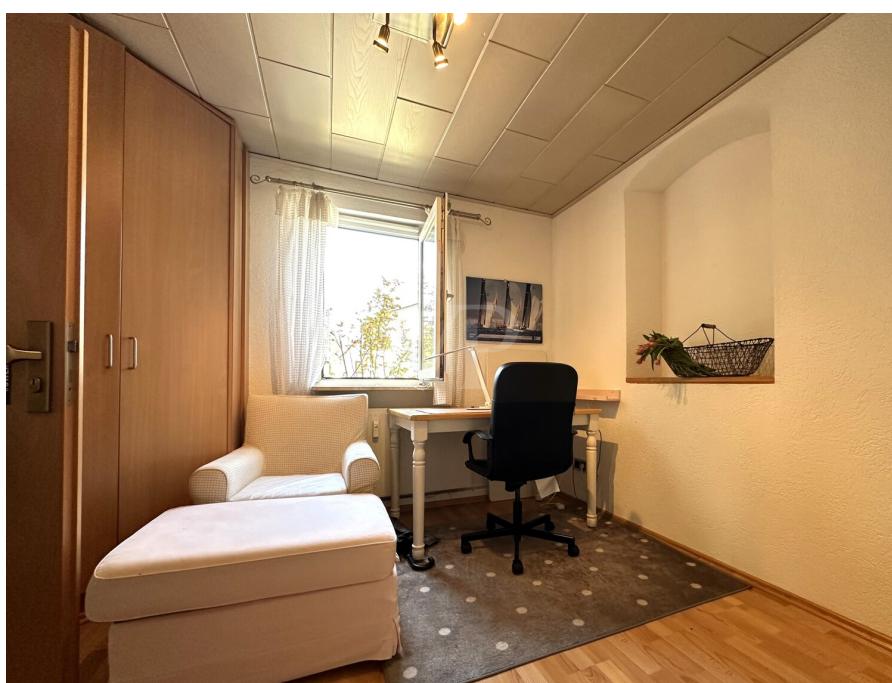
VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Az ingatlan

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

Top-Makler Bad Homburg

5 ★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IV TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS 10/24

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

VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Az ingatlan



### 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)

**VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Az elso benyomás

Ez a bájos családi ház tökéletes választás minden számára, akik szeretik a történelmi városközpontokat. A kiváló elhelyezkedés mellett az ingatlan nagy udvarral, boséges parkolóhellyel és tágas napozóterasszal büszkélkedhet a felső szinten. A bájos saroktelek körülbelül 189 m<sup>2</sup>-es. A félreeső udvart jól védi a környező fal és a nagy kapu. Ez a gyönyörű otthon 1960-ban teljes felújításon esett át, majd az azt követő években tovább modernizálták (vízvezeték, elektromos rendszer, ablakok, teto). A körülbelül 133,17 m<sup>2</sup> lakótérrrel és a körülbelül 86,02 m<sup>2</sup> teljes hasznos területtel, amelyből körülbelül 19,43 m<sup>2</sup> lakhatási színvonalon befejezett, a ház jelentős lehetőségeket kínál a testreszabásra és a bovítésre. Akár kis családokról, akár a tágas életteret értékelő párok ról van szó, ez a kivételes ingatlan lehetővé teszi, hogy megvalósítsa egyéni álmait. A házban összesen öt szoba található. A földszinten egy szoba található egy kis konyhasarokkal, amely az udvarra néz, és egy hozzá tartozó zuhanyzós fürdoszoba. Jelenleg ideális ifjúsági vagy vendégszobának. Az ellenkező oldalon egy nagyobb szoba található, amely egy másik szobához csatlakozik ajtóval, valamint egy saját fürdoszobával. Az emeleten, balra egy gyönyörű, tágas étkezés konyha található gáztuzhellyel és kényelmes ülősarokkal. Szemben egy nagy nappali található, ahonnan a kellemes napozóteraszra juthatunk. A nappaliból közelíthetjük meg a szomszédos hálószobát és egy másik fürdoszobát. A tetőterben további három szoba található, amelyek felújítás után sokféleképpen használhatók. Az alagsorban mosókonyha, egy nagy tárolóhelyiség és egy tárolófülke található a lépcso mellett. Gépjárművei számára boséges parkolóhely áll rendelkezésre a tágas dupla garázsban és az udvaron. Az autók típusától és méretétől függően egy vagy két járművet parkolhat az udvaron. A garázs mellett található egy zárható kerékpártároló, amely tárolóként vagy muhelyként is használható. Az ingatlan elhelyezkedése nagyon vonzó, egy csendes, történelmi városközpontban található, átmenő forgalom nélkül, mégis jó közlekedési kapcsolatokkal és könnyű hozzáférést biztosít a városközponthoz. Egyeztessen idopontot a megtekintéshez még ma, és gyozdön meg az ingatlan kiváló elhelyezkedéséről és kialakítási lehetőségeiről.

VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Részletes felszereltség

- Fliesen
- Laminat
- Einbauküche mit Gasherd
- Küchenzeile
- Doppelgarage
- Stellplätze im Innenhof

**VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 366.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1850.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**VP azonosító: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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