

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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

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

## Áttekintés

VP azonosító	25002033
Hasznos lakótér	ca. 133,17 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1850
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	690.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 86 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

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

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.04.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	366.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1850



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

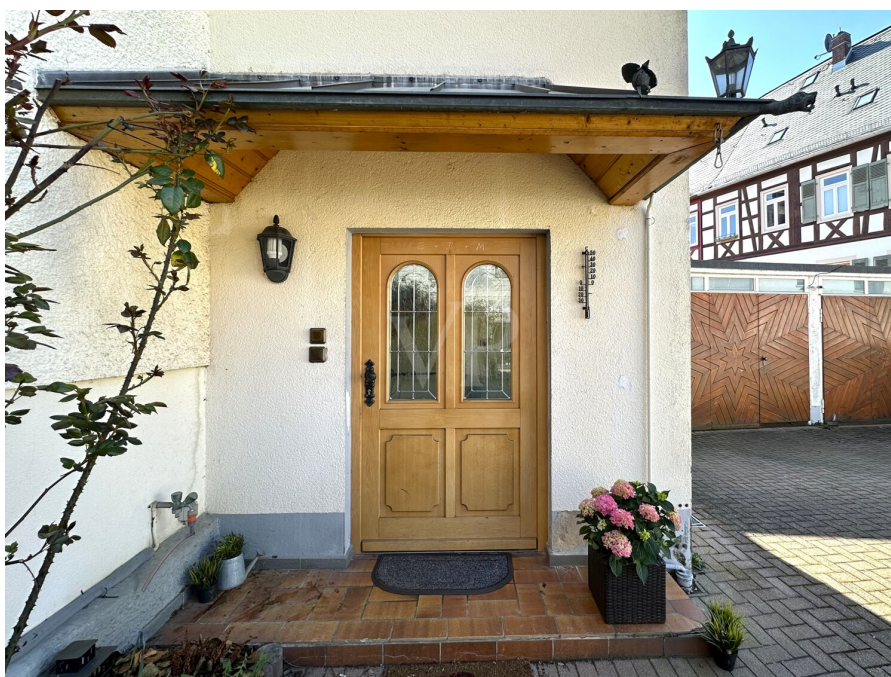
## Az ingatlan





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

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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

## Az ingatlan

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)

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 első benyomás

Ez a bájos családi ház tökéletes választás mindazok számára, akik szeretik a történelmi városközpontokat. A kiváló elhelyezkedés mellett az ingatlan nagy udvarral, bőséges parkolóhellyel és tágas napozóterasszal büszkélkedhet a felső szinten. A bájos saroktelek körülbelül 189 m<sup>2</sup>-es. A félreese 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, tető). A körülbelül 133,17 m<sup>2</sup> lakótérrel 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 bővítésre. Akár kis családokról, akár a tágas életteret értékelő párokról 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 fürdőszoba. Jelenleg ideális ifjúsági vagy vendégszobának. Az ellenkező oldalon egy nagyobb szoba található, amely egy másik szobához csatlakozik ajtóval, valamint egy saját fürdőszobával. Az emeleten, balra egy gyönyörű, tágas étkezős konyha található gáztűzhellyel és kényelmes ülősarokkal. Szemben egy nagy nappali található, ahonnan a kellemes napozóteraszra juthatunk. A nappaliból közelíthetjük meg a szomszédos hálószobát és egy másik fürdőszobát. A tetőtérben további három szoba található, amelyek felújítás után sokféleképpen használhatók. Az alagsorban mosókonyha, egy nagy tárolóhelyiség és egy tárolófülke található a lépcső mellett. Gépjárművei számára bőséges 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 városközpontokhoz. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez még ma, és győződjön 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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.



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 felelősségkizárásához*

---

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