

Oberursel – Bommersheim

# VON POLL - OBERURSEL: 3-Familienhaus mit separatem Baugrundstück

VP azonosító: 24002018



VÉTELÁR: 1.425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 301 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 791 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Áttekintés

VP azonosító	24002018	Vételár	1.425.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 301 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?ített
ÉPÍTÉS ÉVE	1965	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Hasznos terület	ca. 187 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.04.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	113.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## 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



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: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Az els? benyomás

Willkommen in Oberursel-Bommersheim. Zum Verkauf steht ein 3-Familienhaus mit einem weiteren rückwärtig gelegenen Bauplatz für ein Einfamilienhaus. Die Wohnungen im vorderen Mehrfamilienhaus sind bereits zum größten Teil auf aktuellen Stand modernisiert worden. Aktuell ist nur die Dachgeschosswohnung vermietet, die beiden anderen Wohnungen könnten vom Käufer selbst oder als Kapitalanlage genutzt werden. Für das rückwärtige Baugrundstück (Bebauung nach §34 BauGB) existiert eine ältere positiv beschiedene Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus mit circa 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück hinter dem Haupthaus ein Anbau mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 66 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebautem Untergeschoss. Dieses Angebot bietet diverse Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten für Investoren oder Eigennutzer. Überzeugen Sie sich selbst und machen Sie noch heute einen Besichtigungstermin aus. Wir freuen uns Ihnen diese Immobilie mit all Ihren Vorzügen und Möglichkeiten präsentieren zu dürfen.

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Részletes felszereltség

Haupthaus mit drei Wohneinheiten

Anbau mit separatem Eingang und wohnwirtschaftlich ausgebautem Untergeschoss

- Einbauküchen
- Fliesen-, Parkett-, Laminat- und Teppichböden
- Flachheizkörper und Fußbodenheizung (2009)
- 2- und 3-fach verglaste Fenster
- Rollläden (teilweise elektrisch)
- Tageslichtbäder
- Wintergarten
- Balkon
- Dachsanierung mit Gauben (2020)
- Gas-Niederbrennwert-Heizung (2012)
- Garage, sowie zwei Stellplätze im Freien

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Minden a helyszínr?!

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: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 113.86 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

VP azonosító: 24002018 - 61440 Oberursel – Bommersheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
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)