

Oberursel – Weißkirchen

## Valósítsa meg álmai otthonát - egy felújításra szoruló családi házat

VP azonosító: 25002087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 685.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 455 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

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

VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25002087	Vételár	685.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	6	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1965	Modernizálás / felújítás	2012

VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.10.2035	Teljes energiaigény	203.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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)



**Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.**

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

Shop Bad Homburg  
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg  
bad.homburg@von-poll.com

T.: 06171 - 88 75 70

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
oberursel@von-poll.com

VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## Az elso benyomás

Ingatlan részletei – Masszív családi ház kerttel és mezo szélén Ez a tágas családi ház a modern lakhatási kényelmet ötvözi a természettel. Egy csendes, jól karbantartott lakóövezetben található az ingatlan, ideális otthont kínálva családok, párok vagy természetkedvelők számára, akik értékelik a nyugalmat és a pihenést anélkül, hogy lemondanának a szolgáltatások kényelmes eléréséről. A ház jól megtervezett elrendezéssel, modern, felszerelt konyhával és egy napsütötte terasszal büszkélkedhet, ahonnan közvetlen kilátás nyílik a környező zöld környezetre. A mezo szélén való elhelyezkedése kivéletes magánéletet biztosít. Kiemelt jellemzők egy pillantásra: Tágas, világos nappali és étkező, közvetlen teraszkapcsolattal. Modern, felszerelt konyha minden géppel és rengeteg tárolóhellyel. Két napozóterasz – ideális hangulatos grillezésekhez. Az emeleten csodálatos kilátás nyílik a környező zöld környezetre – tökéletes hely a nap végén a kikapcsolódásra. Alsó szinten található apartman (kb. 36 m<sup>2</sup>) – nagy, sokoldalú szobával és saját fürdőszobával – ideális hobbiszobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként. Gyönyörű kert, amelyet saját ízlése szerint alakíthat ki. A nagy ablakok világos, barátságos szobákat és harmonikus lakókörnyezetet biztosítanak. Csendes helyen, egy mezo szélén – ideális sétákhoz, kocogáshoz vagy a természetben eltöltött pihentető órákhoz. Praktikus garázs közvetlenül a házhoz csatlakozik – további tárolóhely kerékpárok és kerti felszerelések számára. Ez a családi ház kényelmes lakhatást kínál békés környezetben: a modern kényelem, a tágas tér és az idilli természeti környezet tökéletes kombinációja. Itt egyszerűen megérkezhet, mélyeket lélegezhet, és otthon érezheti magát.

VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Részletes felszereltség

### Erdgeschoss

- Fliesen im Eingangsbereich
- Parkett im Wohn/Essbereich
- Ausgang auf Terrasse
- offene Einbauküche

### I. Obergeschoss

- Parkett in allen Schlafzimmern

### Untergeschoss/Appartement

- Parkett

**VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen**

## 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 felelősségtörökítéséhez*

---

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