

Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Modernizált sorház álomkerttel, csendes városi környezetben

VP azonosító: 25002026a



VÉTELÁR: 1.275.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 398 m²

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Áttekintés

VP azonosító	25002026a
Hasznos lakótér	ca. 190 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1880
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.275.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusített
Hasznos terület	ca. 63 m ²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	229.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1880

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg



VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



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

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

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az ingatlan



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Az első benyomás

Modernizált családi ház lenyugózó kerttel, csendes, mégis központi helyen Oberurselben! Nem messze az oberurseli "Adenauerallee" zöldterülettől, ez az egyedülálló, 1880-ból származó sorház igazi gyöngyszemként mutatkozik be. A részletekre való aprólékos odafigyeléssel modernizált ház a történelmi bájt ötvözi a legmodernebb lakhatási kényelemmel. A ház különleges jellege attól a pillanattól kezdve kézzelfogható, ahogy belép. A nyitott területek, a meleg padló, a gondosan megörzött részletek – mind letunt korok történeteit mesélik. És mégis minden alaposan modern. A világos szobák, a letisztult vonalak és a stílusos dizájn olyan légkört teremtenek, amely egyszerre hívogató és hihetetlenül kényelmes. Építészeti fénypont a modern bővítmény nagyméretű üvegezésével, amely nemcsak természetes fénnel árasztja el a belső teret, hanem harmonikus átmenetet teremt a kerttel is. A hangulatos kandalló melegséget kölcsönöz, így ez a szoba ideális hely a pihentető órákhoz. A szomszédos terasz a gyönyörűen parkosított kertre nyílik, amely abszolút nyugalmat kínál. Maga a kert egy kis paradicsom – védett, zöld, és rengeteg teret kínál a játékra, pihenésre vagy álmodozásra. A gyerekek szabadon rohangálhatnak és játszhatnak itt, míg a felnőttek az öreg fák árnyékában nyugalomra és csendre lelhetnek. A nagy terasz kellemes reggelikre csábít a szabadban, vagy pihentető estékre a zöld növényzetre nyíló kilátással. A ház tágas elrendezése ideális feltételeket biztosít családok vagy párok számára, akiknek bőséges helyre van szükségük. Akár a családi ház szívérol, akár egy dolgozószobával és vendégszobákkal ellátott pihenőhelyről van szó, ez a ház alkalmazkodik az Ön életstílusához. A modern gázfűtési rendszer otthonos meleget és energiatakarékos kényelmet biztosít még a hidegebb hónapokban is. A garázs és egy további parkolóhely praktikus megoldásokat kínál a járművek számára – ritkaságszámba megy ezen a központi helyen. Ez a sorház ideális azok számára, akik valami különlegeset keresnek: hangulatos életet egy történelmi házban, modern dizájnnal kombinálva, egy békés lakóövezetben és kiváló infrastruktúrával közvetlenül a küszöbön.

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Részletes felszereltség

- Einbauküche
- Wintergarten
- Lichtdurchflutet
- Gasbrennwertheizung
- Kamin
- Terrasse
- großer Garten
- Stellplatz
- Garage

Energetische Maßnahmen:

- Aufsparrendämmung im Dach
- Anbau nach KFW-Standard gedämmt
- tlw. Dämmung der Außenwände

VP azonosító: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com