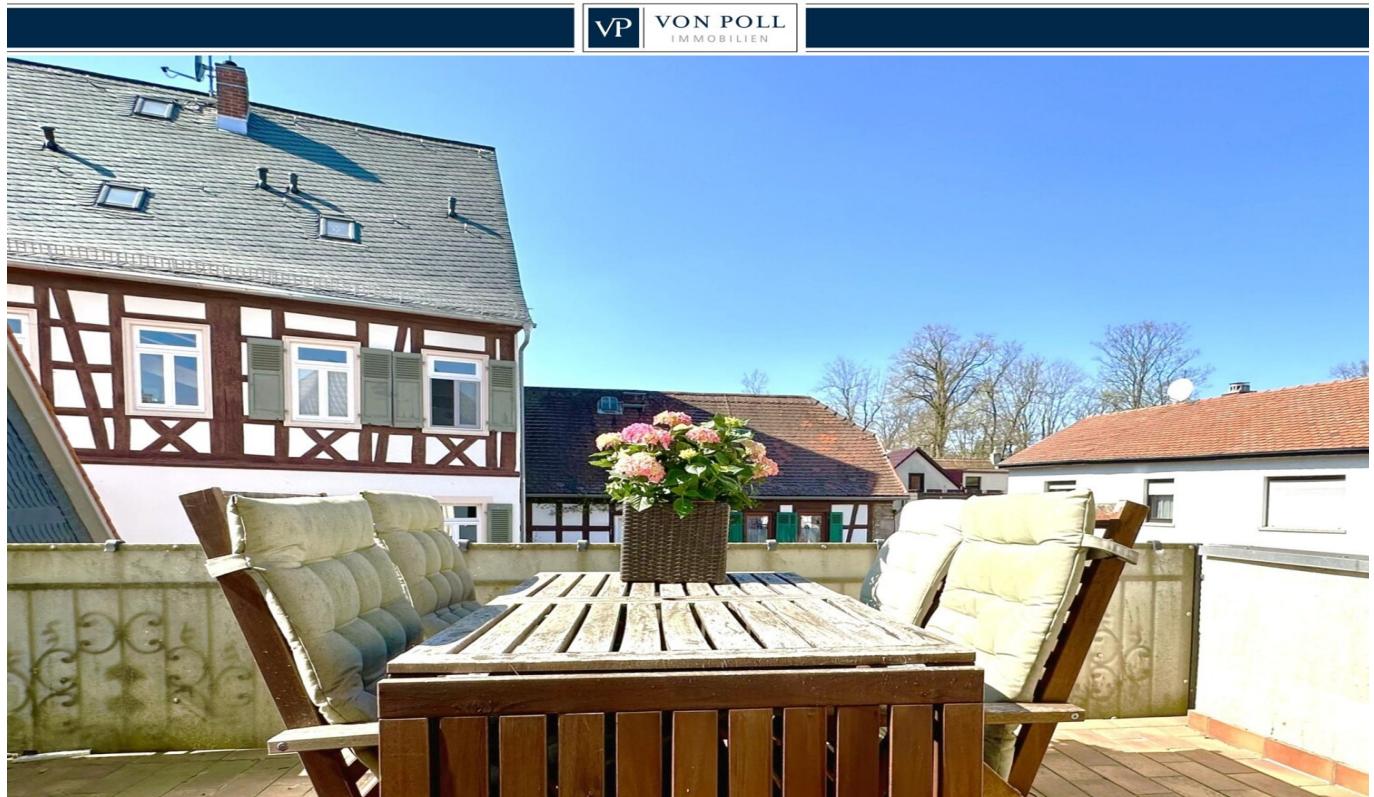


Oberursel (Taunus) – Altstadt

# VON POLL OBERURSEL: Gioiello soleggiato nel centro storico con grazioso cortile e garage doppio

*Codice oggetto: 25002033*



**PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133,17 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002033
Superficie netta	ca. 133,17 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1850
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 86 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	366.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.04.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1850

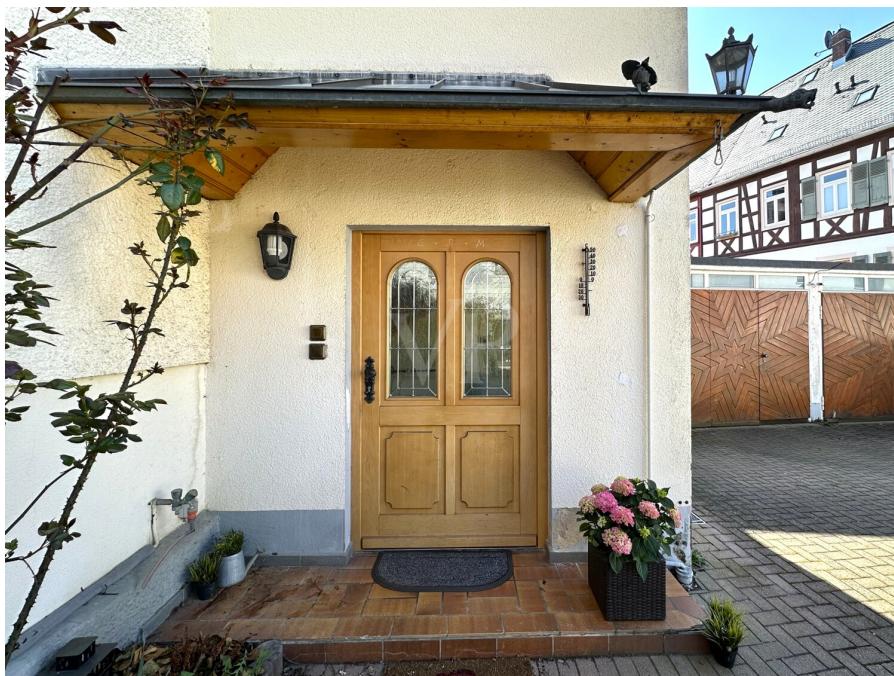
Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La proprietà



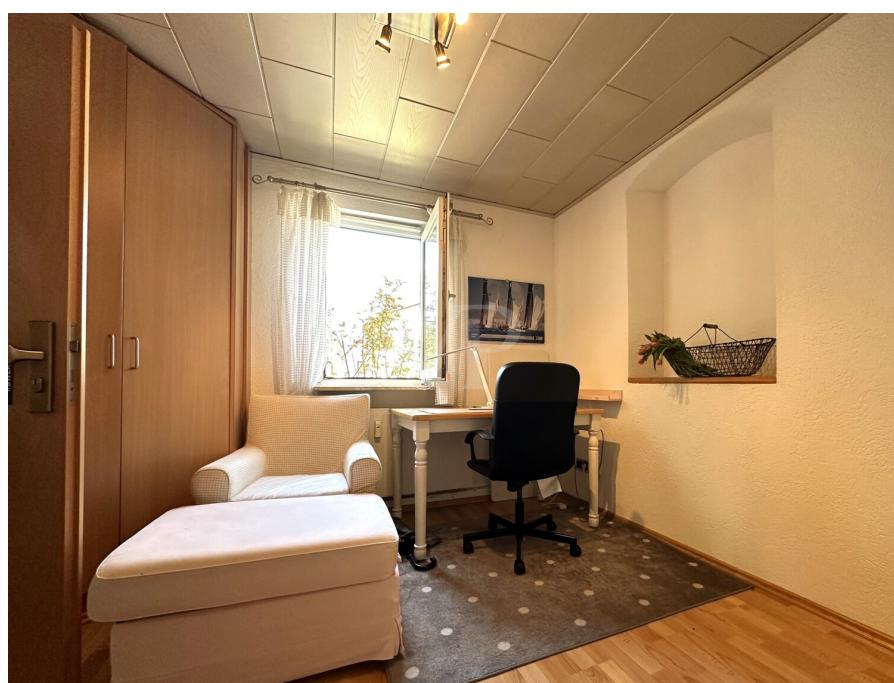
Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La proprietà

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

★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IV TEST: 3.160 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

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente è l'occasione perfetta per chi ama i centri storici. Oltre alla sua posizione privilegiata, la proprietà vanta un ampio cortile, un ampio parcheggio e una spaziosa terrazza solarium al piano superiore. Il delizioso terreno angolare si estende per circa 189 m<sup>2</sup>. Il cortile appartato è ben protetto dalla vista grazie al muro di cinta e all'ampio cancello. Questa splendida casa è stata completamente ristrutturata nel 1960 ed è stata ulteriormente modernizzata negli anni successivi (impianto idraulico, elettrico, finestre, tetto). Con circa 133,17 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e una superficie utile totale di circa 86,02 m<sup>2</sup>, di cui circa 19,43 m<sup>2</sup> rifiniti a norma, la casa offre un notevole potenziale di personalizzazione e ampliamento. Che si tratti di piccole famiglie o coppie che apprezzano gli spazi ampi, questa eccezionale proprietà vi permetterà di realizzare i vostri sogni abitativi. La casa dispone di un totale di cinque locali. Al piano terra si trova una stanza con un piccolo angolo cottura con vista sul cortile e un bagno con doccia adiacente. Attualmente è ideale come zona per giovani o ospiti. Sul lato opposto, troverete una stanza più grande con una porta comunicante con un'altra stanza e un bagno privato. Al piano superiore, sulla sinistra, si trova una bella e spaziosa cucina abitabile con fornello a gas e una comoda zona salotto. Di fronte si trova un ampio soggiorno con accesso alla splendida terrazza solarium. Dal soggiorno si accede alla camera da letto adiacente e a un altro bagno. La mansarda offre tre stanze aggiuntive che possono essere utilizzate in vari modi dopo la ristrutturazione. Il seminterrato comprende una lavanderia, un ampio ripostiglio e un'alcova accanto alle scale. I vostri veicoli troveranno ampio parcheggio nell'ampio garage doppio e nel cortile. A seconda del tipo e delle dimensioni delle vostre auto, potete parcheggiare una o due auto nel cortile. Adiacente al garage si trova un deposito per biciclette con serratura, che può essere utilizzato anche come ripostiglio o officina. La posizione dell'immobile è molto attraente, situata in un tranquillo centro storico, senza traffico di passaggio, ma con ottimi collegamenti di trasporto e facile accesso al centro città. Fissate oggi stesso un appuntamento per visionare l'immobile e lasciatevi convincere dalla posizione privilegiata e dalle possibilità di progettazione di questa proprietà.

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Ulteriori informazioni

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25002033 - 61440 Oberursel (Taunus) – Altstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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