

Oberursel – Weißkirchen

## Realizza la casa dei tuoi sogni: una casa indipendente da ristrutturare

Codice oggetto: 25002087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 455 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

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

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002087
Superficie netta	ca. 165 m²
Vani	6
Anno di costruzione	1965

Prezzo d'acquisto	685.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	06.10.2035	Consumo energetico	203.90 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà





Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## La proprietà

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)



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)

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Una prima impressione

Dettagli della proprietà - Casa indipendente solida con giardino e posizione ai margini dei campi Questa spaziosa casa indipendente combina il comfort abitativo moderno con un ambiente naturale. Situata in una zona residenziale tranquilla e ben curata, la proprietà offre una casa ideale per famiglie, coppie o amanti della natura che apprezzano la pace e il relax senza rinunciare alla comodità di accesso ai servizi. La casa vanta una disposizione ben progettata, una moderna cucina attrezzata e una terrazza soleggiata con vista diretta sul verde circostante. La sua posizione ai margini dei campi garantisce un'eccezionale privacy. Punti di forza a colpo d'occhio: Ampia e luminosa zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza. Moderna cucina attrezzata con tutti gli elettrodomestici e ampio spazio di archiviazione. Due terrazze solarium, ideali per accoglienti barbecue. Al piano superiore, godetevi una splendida vista sul verde circostante, il luogo perfetto per rilassarvi a fine giornata. Appartamento al piano inferiore (circa 36 m<sup>2</sup>) con un'ampia stanza versatile e bagno privato, ideale come sala hobby, ufficio o camera per gli ospiti. Splendido giardino che potrete personalizzare a vostro piacimento. Ampie finestre garantiscono ambienti luminosi e accoglienti e un ambiente abitativo armonioso. Posizione tranquilla ai margini di un campo, ideale per passeggiate, jogging o momenti di relax nella natura. Pratico garage direttamente collegato alla casa, con ulteriore spazio per biciclette e attrezzature da giardino. Questa casa indipendente offre una vita confortevole in un ambiente tranquillo: una perfetta combinazione di comfort moderni, ampi spazi e un ambiente naturale idilliaco. Qui potrete semplicemente arrivare, respirare profondamente e sentirvi a casa.



Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Dettagli dei servizi

### Erdgeschoss

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

### I. Obergeschoss

- Parkett in allen Schlafzimmern

### Untergeschoss/Appartement

- Parkett

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

## 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)