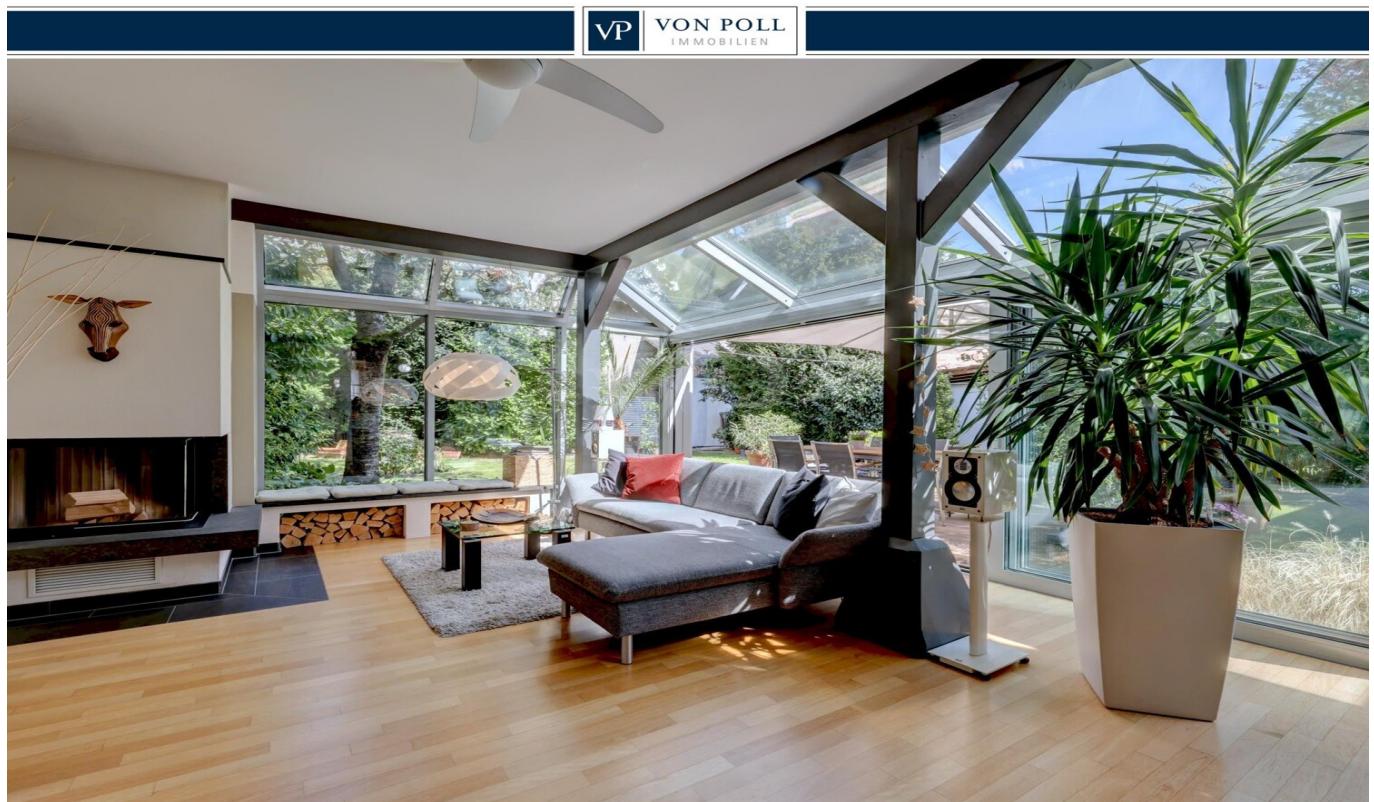


Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

VON POLL - OBERURSEL: Casa a schiera modernizzata con giardino da sogno in una posizione tranquilla in città

Codice oggetto: 25002026a



PREZZO D'ACQUISTO: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m²

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25002026a	Prezzo d'acquisto	1.275.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 63 m ²
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1880		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	229.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



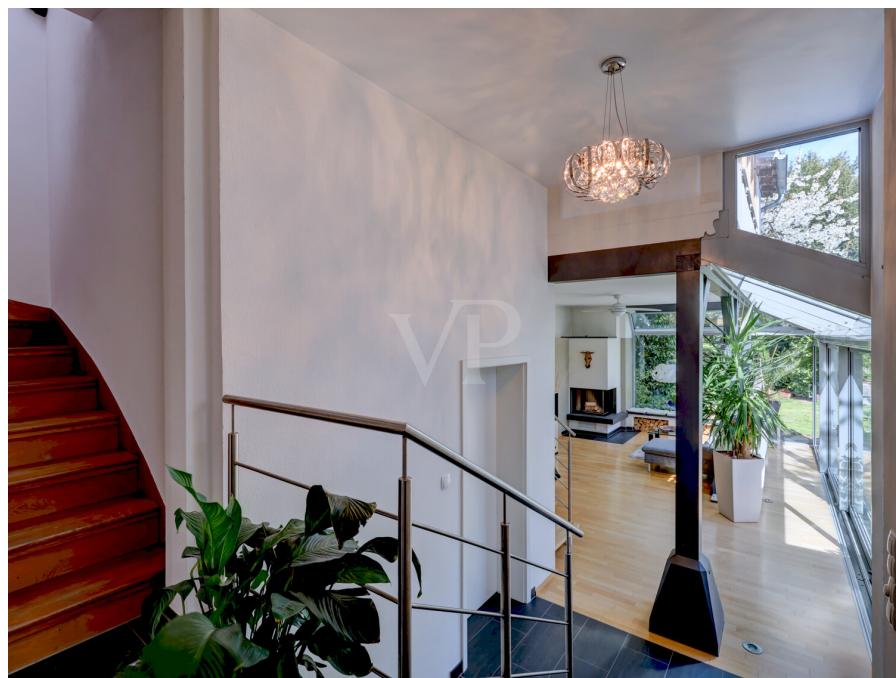
Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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



**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

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Una prima impressione

Casa indipendente ristrutturata con uno splendido giardino in posizione tranquilla ma centrale a Oberursel! Non lontano dall'area verde "Adenauerallee" di Oberursel, questa esclusiva casa a schiera, risalente al 1880, si presenta come un vero gioiello. Ristrutturata con meticolosa attenzione ai dettagli, coniuga il fascino storico con un comfort abitativo all'avanguardia. Il carattere speciale di questa casa è palpabile fin dal primo istante. Gli spazi aperti, i pavimenti caldi, i dettagli amorevolmente conservati raccontano storie di epoche passate. Eppure, tutto è assolutamente moderno. Ambienti luminosi, linee pulite e un design elegante creano un'atmosfera invitante e incredibilmente confortevole. Un punto di forza architettonico è l'ampliamento moderno con le sue ampie vetrate, che non solo inondano l'interno di luce naturale, ma creano anche un passaggio armonioso verso il giardino. Un accogliente camino aggiunge un tocco caldo, rendendo questa stanza un luogo ideale per ore di relax. La terrazza adiacente si apre sullo splendido giardino paesaggistico, che offre assoluta tranquillità. Il giardino stesso è un piccolo paradiso: riparato, verde e con tanto spazio per giocare, rilassarsi o sognare. I bambini possono correre e giocare liberamente qui, mentre gli adulti possono trovare pace e tranquillità all'ombra di alberi secolari. L'ampia terrazza invita a gustare colazioni all'aperto o serate rilassanti con vista sul verde. L'ampia disposizione della casa offre le condizioni ideali per famiglie o coppie che necessitano di ampi spazi. Che si tratti del cuore della casa familiare o di un rifugio con studio e camere per gli ospiti, questa casa si adatta al vostro stile di vita. Il moderno sistema di riscaldamento a gas garantisce un calore accogliente e un comfort a basso consumo energetico, anche nei mesi più freddi. Un garage e un posto auto aggiuntivo offrono soluzioni pratiche per i vostri veicoli: una rarità in questa posizione centrale. Questa casa a schiera è ideale per chi cerca qualcosa di speciale: vivere in una casa ricca di storia, combinata con un design moderno, una tranquilla zona residenziale e un'eccellente infrastruttura proprio a portata di mano.

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Dettagli dei servizi

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

Energetische Maßnahmen:

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

Codice oggetto: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25002026a - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com