

Oberursel (Taunus) - Stierstadt

# VON POLL - OBERURSEL: Gepflegtes Zweifamilienhaus in begehrter urbaner Toplage von Oberursel

*Codice oggetto: 26002028*



**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 379 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

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

**Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26002028	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 172 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 39 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1929	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

**Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	292.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.04.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1929

**Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## 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)

VP 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt

## La proprietà



**Capital**  
Mittelstand  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
VON POLL  
IMMOBILIEN

**Gold Partner**  
SINCE 2015  
Scout24

**EXPERTISE**  
Deutschlands  
best-ratings  
Arbeitgeber  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**  
Auszeichnung  
Stefan Koch

### 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Una prima impressione

Sie wollen idyllisch und gleichzeitig urban wohnen?

Dann haben wir die richtige Immobilie für Sie!

Die charmante Doppelhaushälfte, Baujahr 1929, liegt in einer der attraktivsten Lagen von Oberursel und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität sowie eine optimale Verkehrsanbindung.

Die nahegelegene A661 sorgt für kurze und bequeme Wege für alle, die beruflich nach Frankfurt pendeln.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zur Fußgängerzone in der Vorstadt, die sich bequem fußläufig erreichen lässt.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus erbaut, eignet sich die Immobilie perfekt als Mehrgenerationenhaus.

Mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Ebenen, überzeugt die Immobilie durch ein funktionales Raumkonzept, das sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen eignet.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, darunter drei Wohnzimmer, vier Schlafzimmer und drei Badezimmer.

Das Haus bietet seinen Bewohnern ausreichend Platz sowie die Möglichkeit des Rückzugs in die einzelnen Wohneinheiten.

Das gärtnerisch angelegte Grundstück ist gleichzeitig Rückzugsort von der Hektik

des Alltags sowie Treffpunkt für Familie und Freunde zu geselligen Grillabenden.

Die Doppelgarage mit Zugang zum Garten und ein weiterer Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihren Fuhrpark.

**Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Dettagli dei servizi

- Teilweise elektrische Rollläden
- Freisitz
- Großes Gartenhaus
- Sonnenterrasse mit Markise
- Doppelgarage
- Einbauküchen auf allen drei Etagen

**Codice oggetto: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26002028 - 61440 Oberursel (Taunus) - Stierstadt**

## 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)