

Oberursel – Weißkirchen

Realisieren Sie Ihren persönlichen Wohnraum - renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus

Número da propriedade: 25002087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 685.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 455 m²

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Numa vista geral

Número da propriedade	25002087	Preço de compra	685.000 EUR
Área	ca. 165 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1965	Modernização / Reciclagem	2012

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	06.10.2035	Procura final de energia	203.90 kWh/m²a
		Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1965

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

O imóvel



Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

O imóvel

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

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

O imóvel



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Uma primeira impressão

Exposé – Solides Einfamilienhaus mit Garten und Feldrandlage

Dieses geräumige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer naturnahen Lage. In einer ruhigen, gepflegten Wohngegend gelegen, bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Naturliebhaber, die Ruhe und Erholung schätzen ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, einer modernen Einbauküche und einer sonnigen Terrasse, die direkten Blick ins Grüne ermöglicht. Durch die Feldrandlage genießen Sie hier eine außergewöhnliche Privatsphäre.

Highlights im Überblick:

Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Moderne Einbauküche mit allen Geräten und viel Stauraum

Zwei Sonnenterrassen - ideal für gemütliche Grillabende

Im Obergeschoss herrlicher Blick ins Grüne - hier können Sie entspannt den Tag ausklingen lassen

Appartement im Untergeschoss (ca. 36 m²) – mit großem, vielseitig nutzbarem Raum und eigenem Bad - Ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder Gästezimmer geeignet

Schönes Grundstück, das Sie gärtnerisch nach eigenen Vorstellungen gestalten können

Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein harmonisches Wohngefühl

Ruhige Feldrandlage – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur

Praktische Garage direkt am Haus – zusätzlicher Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch angenehmes Wohnen in ruhiger Lage: eine perfekte Kombination aus moderner Ausstattung, großzügigem Platzangebot und naturnaher Idylle.

Hier können Sie einfach ankommen, durchatmen und sich zuhause fühlen.

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Detalhes do equipamento

Erdgeschoss

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

I. Obergeschoss

- Parkett in allen Schlafzimmern

Untergeschoss/Appartement

- Parkett

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25002087 - 61440 Oberursel – Weißkirchen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com