

Oberursel

VON POLL - OBERURSEL: Diskretes Zweifamilienhaus mit idyllischem Innenhof

Property ID: 25002041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 976.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 204 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 376 m²

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

At a glance

Property ID	25002041
Living Space	ca. 204 m²
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1957

Purchase Price	976.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 34 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	385.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

The property



Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

The property



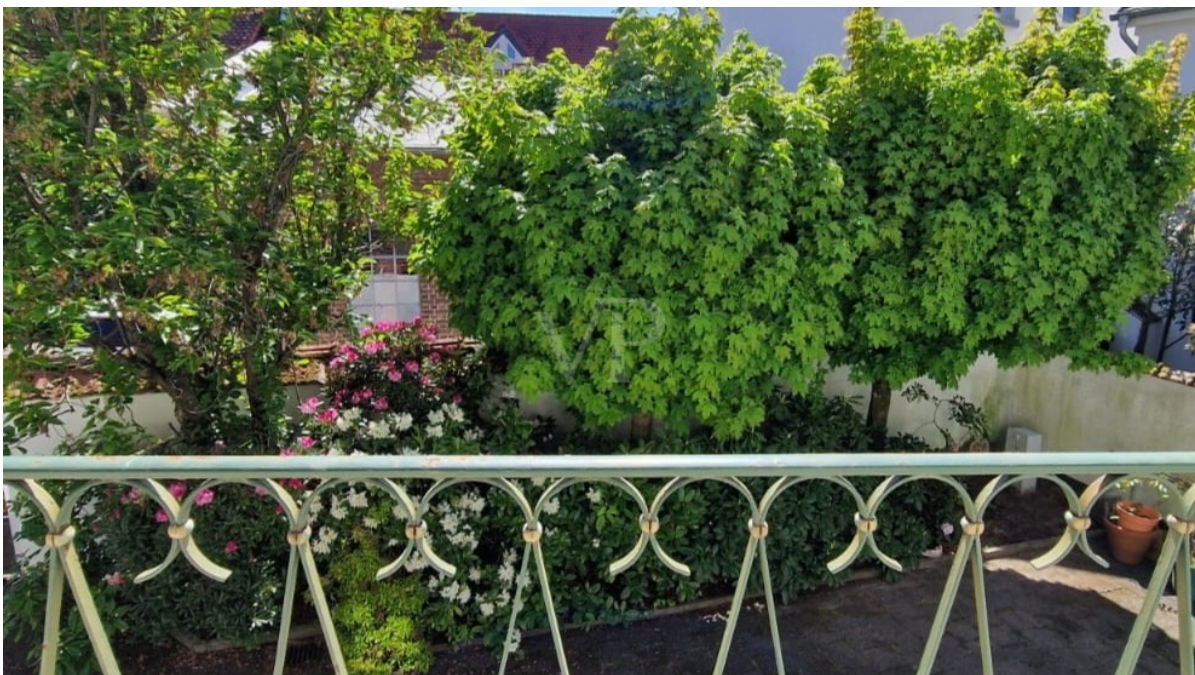
Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

The property



Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

The property



Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

The property

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

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

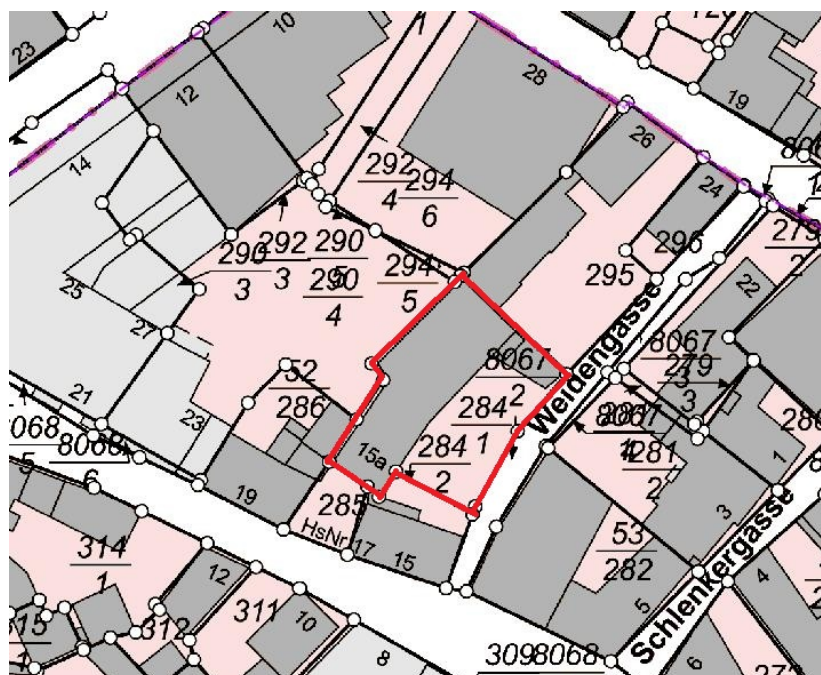
The property



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg



Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

A first impression

Mitten im urbanen Leben und doch viel Privatsphäre.

Idyllisch gelegen in der Altstadt von Oberursel, geschützt durch eine Toranlage befindet sich die Immobilie.

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 204 m². Das 1957 erbaute Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet eine geeignete Basis für Käufer, die bereit sind, ihre eigenen Vorstellungen und Modernisierungswünsche einzubringen.

Das Zweifamilienhaus besteht aus einer leerstehenden Wohnung im I. Obergeschoss und einer vermieteten Einheit im Dachgeschoss. Diese Option bietet ideale Bedingungen für Käufer, die eine Investition in die Vermietung erwägen.

Die großzügige Wohneinheit im I. Obergeschoss beeindruckt mit hellen, lichtdurchfluteten Räumlichkeiten:

- ein geräumiges Wohnzimmer mit schönem Sonnenbalkon
- eine Wohnküche mit ausreichend Platz für einen Essbereich
- zwei Schlafzimmer
- ein Duschbad mit ebenerdiger Dusche
- ein weiteres Zimmer bietet die Möglichkeit, ein zweites Bad zu installieren

Über den Flur gelangt man in jedes der Zimmer, was eine optimale Nutzung des Raumangebots gewährleistet.

Die vermietete Wohneinheit im Dachgeschoss bietet ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein Duschbad sowie ein Gäste-WC. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um den individuellen Wohnkomfort zu verbessern.

Zur Ausstattung der Immobilie gehört eine Zentralheizung, die für eine angenehme Wärmeverteilung in den kalten Monaten sorgt. Die allgemeinen Ausstattungsmerkmale entsprechen einem normalen Standard, was zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, bei der Renovierung nach persönlichen Vorlieben oder modernsten Standards vorzugehen.

Der Außenbereich besteht aus einem überschaubaren Grundstück von ca. 376 m², das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Garten oder Terrassenfläche – hier können Ideen und Wünsche realisiert werden, um einen angenehmen Außenbereich zu gestalten.

Für Ihre Autos stehen sowohl eine Doppelgarage als auch eine Einzelgarage zur Verfügung.

In Bezug auf die Lage besticht das Haus durch eine ruhige Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden und bequem erreichbar.

Interessenten, die sich für diese Immobilie interessieren, haben die Gelegenheit, ein Haus mit viel Potenzial zu erwerben. Aufgrund der gegebenen Struktur und der durchzuführenden Renovierungsmaßnahmen kann diese Immobilie zu einem komfortablen und zeitgemäßen Zuhause entwickelt werden.

Sollten Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und geben Sie ihm neuen Glanz.

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

Details of amenities

- drei geräumige Garagen
- drei zusätzliche Außenstellplätze
- modernes Bad mit barrierefreier Dusche
- Parkett in der Wohnung im 1. OG

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

All about the location

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.

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 385.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25002041 - 61440 Oberursel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe

Tel.: +49 6172 - 680 980

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com