

Oberursel – An der Heide/Freiheit

# VON POLL - OBERURSEL: Traum-Grundstück in absoluter Toplage - an der Heide mit Beispielprojektierung

*CODICE OGGETTO: 24002032a*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 168 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 561 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

**CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24002032a	Prezzo d'acquisto	1.600.000 EUR
Superficie netta	ca. 168 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4.5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstückspreis von 950.000 €.
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	In progetto
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Anno di costruzione	2026		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		



CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## 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: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



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

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
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: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## Una prima impressione

In einer der begehrtesten Lagen von Oberursel - unmittelbar am Feld- und Waldrand der Stierstädter Heide - befindet sich dieses ruhig gelegene und idyllisch eingewachsene Grundstück. Das nach Südwesten ausgerichtete Grundstück ist bereits geteilt und kann nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan für dieses Gebiet z.B. mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Hierfür sind zwei Vollgeschosse mit folgender Ausnutzung möglich: Grundflächenzahl GRZ: 0,2 und Geschossflächenzahl GFZ: 0,4 in offener Bauweise. Das hier vorgestellte Projektierungsbeispiel ist ein schlüsselfertiger Preis gemäß Ausstattungsbeschreibung und ist individuell anpassbar. Am besten vereinbaren Sie einen Bauberatungstermin. Der enthaltene Grundstückspreis beträgt 950.000 € und nur auf diesen wird die Maklerprovision berechnet. Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Baugrundstück bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

**CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## Dettagli dei servizi

- Südwestausrichtung
  - Ruhige, unmittelbare Feld und Waldrandlage zur Stierstädter Heide
  - Maße des Baugrundstücks: Breite ca. 22 Meter; Länge ca. 24,5 bis 26 Meter
  - Bebaubarkeit nach Bebauungsplan: offene Bauweise, 2 Vollgeschosse, GRZ: 0,2, GFZ: 0,4
- Ausstattung und Details
- inkl. Erdarbeiten (Bodenaushub inkl. seitlichem Lagern des Mutterbodens, Abfuhr wird nach tatsächlichem Aufwand berechnet)
  - inkl. Bodenplatte (WU-Beton)
  - Massivbauweise (Ziegel- oder Liaporbauweise) inkl. Stahlbetondecke
  - inkl. Stahlbetontreppe vom Erd- zum Obergeschoss (zuzüglich Belag und Geländer, nach individueller Bemusterung)
  - inkl. besonders hochwertigen Fenstern mit 3-fach Verglasung aus deutscher Markenproduktion
  - inkl. elektrischen Rollläden
  - inkl. Elektroarbeiten
  - inkl. hochmoderner Luft-Wasser Wärmepumpe
  - inkl. Fußbodenheizung
  - inkl. Lüftungskonzept (unauffällig im Fensterflügel integriert und ohne Wartungsaufwand
  - gegen Aufpreis auch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wählbar)
  - inkl. Bodenfliesen (Diele, Wc, Bad, Küche) und Wandfliesen (Wc, Bad)
  - inkl. Malerarbeiten und weiteren Bodenbelägen (Designer-Vinyl, oder, gegen Aufpreis, wahlweise Parkett)
  - inkl. hochwertige Badausstattung z.B. Ideal Standard
  - inkl. Handtuchheizkörper im Bad und im Dusch/WC
  - Hausbau gemäß Energiestatus GEG 23 (entspricht KfW 55)
  - Garage oder Carport optional
  - zzgl. Vermessung und Bodenuntersuchung



**CODICE OGGETTO: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## 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: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## 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: 24002032a - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)