

Oberursel – Stierstadt

VON POLL - OBERURSEL: Idylle pur! Freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 25002053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 727.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143,05 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 469 m²

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – 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: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002053
Superficie netta	ca. 143,05 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	727.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 75 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	192.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

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

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

Shop Oberursel
Holzweg 7 | 61440 Oberursel
oberursel@von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

La proprietà



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

Una prima impressione

Diese teilsanierte und zeitgemäß ausgestattete Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Das charmante Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 143 m² ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne großzügig wohnen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 469 m² und ist durch die uneinsehbare, grüne Oase im Garten und der großen Sonnenterrasse ein idealer Ort für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Beeindruckend ist die vorherrschende Ruhe, die man hier ganztags genießen kann.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütlicher Wohn- /Essbereich mit gemauertem Kamin und angrenzender Küche. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Auf dieser Etage gibt es außerdem ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, welches 2008 komplett saniert wurde, ein großes Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Unter einem in 2013 neu sanierten Dach im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges helles Studiozimmer welches sich perfekt als zweites Wohnzimmer, als Elternbereich oder großes Kinderzimmer nutzen lässt. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zweites Duschbad runden diese Etage ab.

Des Weiteren gibt es im Untergeschoss zwei wohnlich ausgebaute Zimmer, welche sich als Gäste- oder Hobbyzimmer anbieten.

Für Entspannung und Wohlbefinden sorgt die gemütliche Sauna.

Ihre Fahrzeuge finden bequem in der Garage und auf dem Stellplatz davor Platz.

Die Lage der Immobilie ist sehr attraktiv, da sie sich in einer ruhigen Gegend befindet und dennoch eine ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur des Stadtteils bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass Sie schnell in die Innenstadt von Oberursel und die umliegenden Stadtteile gelangen.

Insgesamt bietet diese, in Holzständerbauweise errichtete Immobilie, eine perfekte Kombination aus großzügigem und behaglichem Wohnen und einem idyllischen Gartenparadies. Ein idealer Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

Dettagli dei servizi

- Moderne Einbauküche (2019)
- Saniertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche im EG (2008)
- Saniertes Duschbad im DG (2008)
- Saniertes Dach (2013)
- Sauna
- Treppe mit Granitverkleidung (2010)
- Neue Haustür (2021)
- Laminat
- Fliesen
- Holzverkleidete Decken mit integrierten Spots
- Bodenablauf mit Rückstauverschluss im Waschkeller (2024)

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – 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: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 25002053 - 61440 Oberursel – 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com