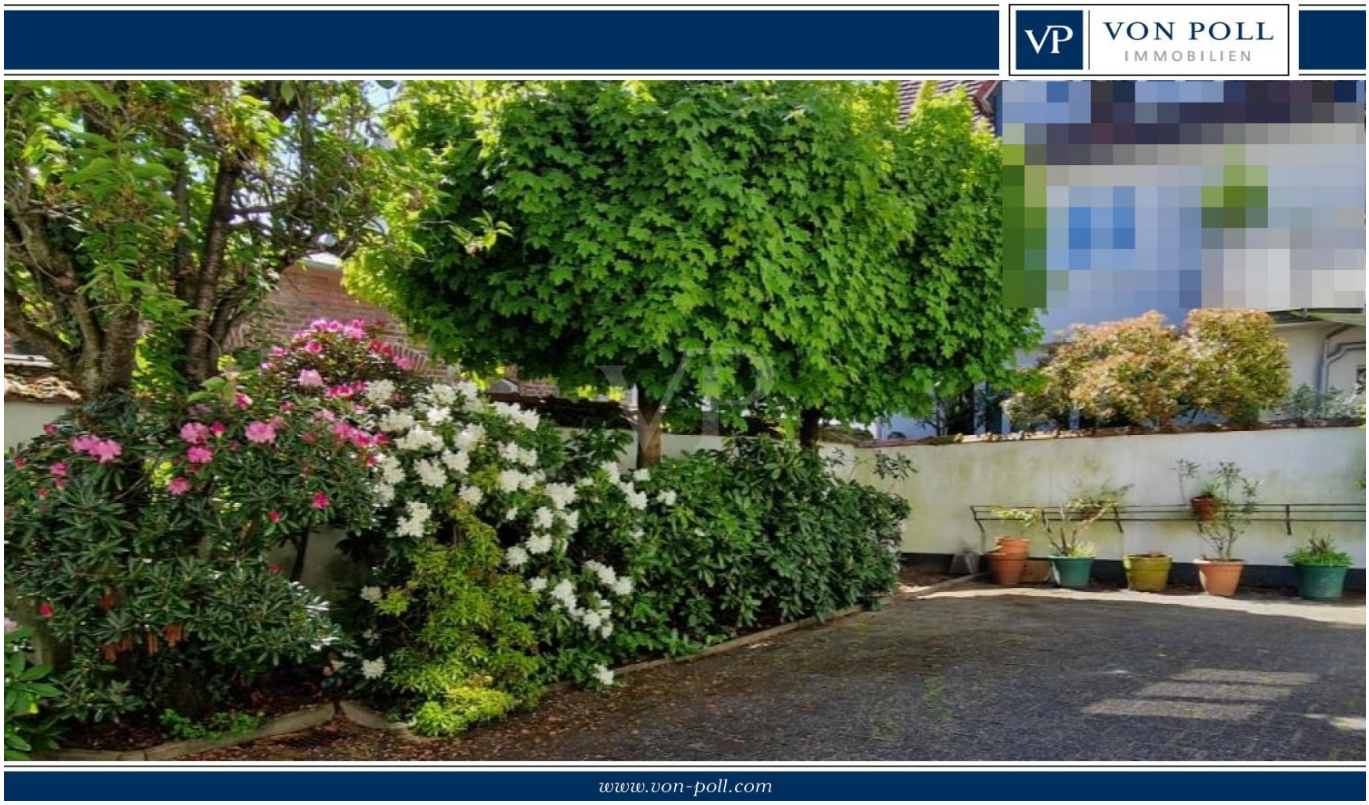
Oberursel

VON POLL - OBERURSEL: Diskretes Zweifamilienhaus mit idyllischem Innenhof

Objektnummer: 25002041



KAUFPREIS: 976.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 204 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 376 m²

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Auf einen Blick

Objektnummer	25002041
Wohnfläche	ca. 204 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1957

Kaufpreis	976.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.06.2034
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	385.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Die Immobilie

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Die Immobilie

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Die Immobilie

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Die Immobilie

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Die Immobilie

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024
Top-Makler Bad Homburg
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler
GÜLTIG BIS: 10/25

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06172 - 680 980

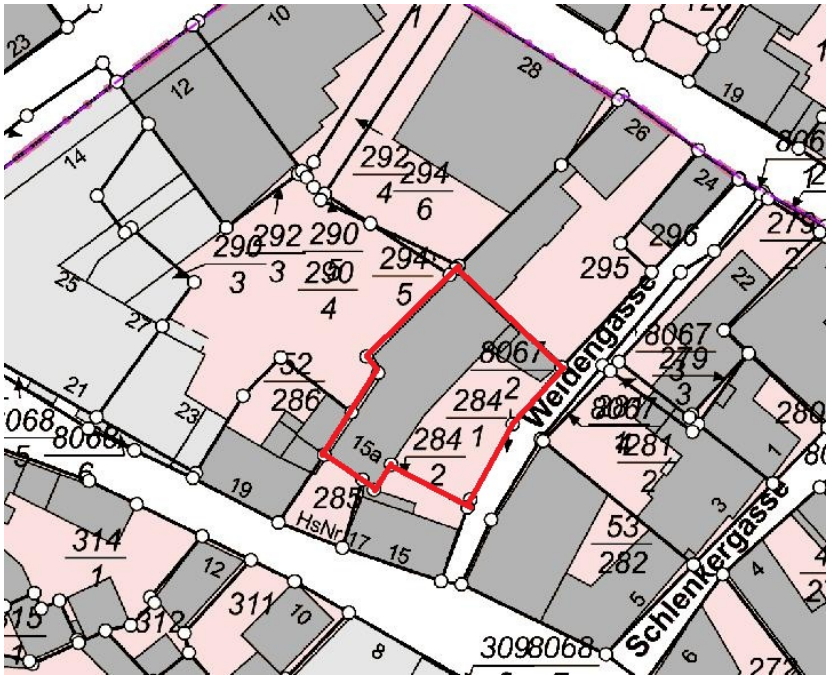
T.: 06171 - 88 75 70

Shop Bad Homburg
Louisenstraße 148c | 61348 Bad Homburg
bad.homburg@von-poll.com

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

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Die Immobilie



Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Weitere Informationen

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 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.

Objektnummer: 25002041 - 61440 Oberursel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Koch

Louisenstraße 148c, 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Tel.: +49 6172 - 680 980
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com