Oberursel (Taunus) – Stierstadt

# VON POLL - OBERURSEL: Familiendomizil mit Traumgarten

***Property ID: 25002040***

**PURCHASE PRICE:** 990.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 209 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 700 m²

Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt


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

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25002040 |
| Living Space | ca. 209 m² |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1957 |
| Type of parking | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 990.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Usable Space | ca. 102 m² |
| Equipment | Terrace, Balcony |

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 20.04.2035 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 196.40 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1957 |

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# The property

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# The property

Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

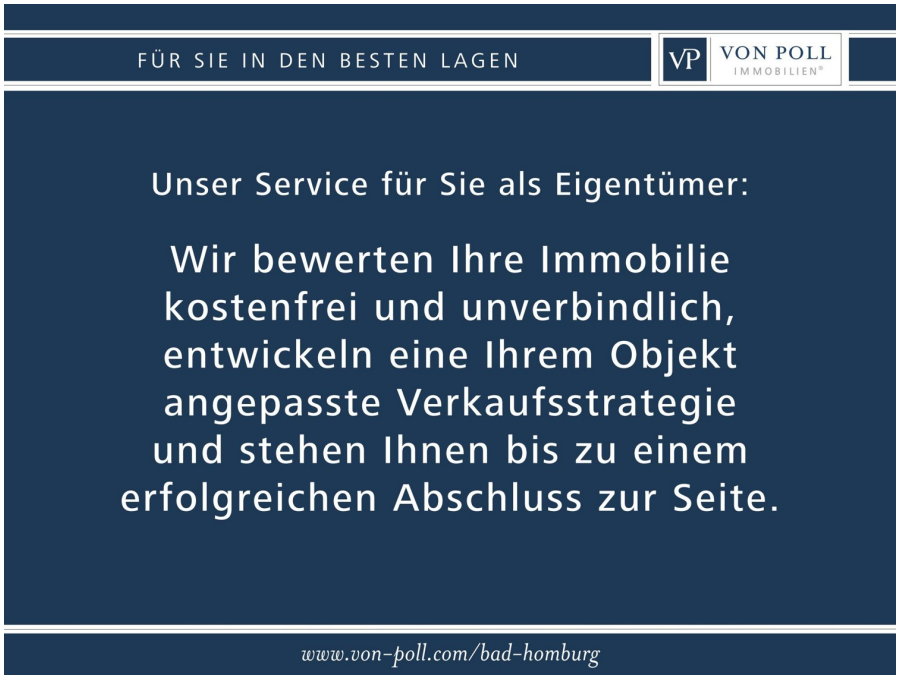
# The property

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# The property

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# The property



**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# The property

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

VON POLL IMMOBILIEN

**Unser ausgezeichnetes Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich!

*www.von-poll.com/bad-homburg*

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# A first impression

Dieses geräumige Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² und einem großzügigen und pflegeleicht angelegte 700 m² großen Grundstück ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde kontinuierlich renoviert und überzeugt mit Ausstattungsmerkmalen, die auf aktuellem Stand sind.

Die untere Wohnung im Erdgeschoss erfuhr in den Jahren 2023/2024 eine umfassende Sanierung, die den Wohnkomfort erheblich steigerte. Eine neue Einbauküche bietet nicht nur modernen Stil, sondern auch Funktionalität für anspruchsvolle Köche. Die neue Elektrik gewährleistet Sicherheit und Effizienz. Eine innovative Schallschutzdecke sorgt zudem für ruhiges und ungestörtes Wohnen im gesamten Haus.

Ein weiteres Highlight ist der im Jahr 2021/2022 neu angelegte Balkon. Dieser bietet zusätzlichen Außenraum, der perfekt für Freizeit und Erholung genutzt werden kann. Die elektrischen Rollläden tragen zu einem erhöhten Wohnkomfort bei und bieten sowohl Lärm- als auch Wärmeschutz.

Die technische Infrastruktur ist ebenfalls auf dem neuesten Stand. Zwei Wallboxen bieten komfortable Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und unterstreichen den nachhaltigen Ansatz der Immobilie. Das im Jahr 2024 installierte Balkonkraftwerk von der Firma Anker steht für zukunftsorientierte Energiegewinnung und trägt zur Reduzierung der Nebenkosten bei.

Insgesamt gliedert sich das Haus in zwei separate Wohneinheiten, die natürlich auch als Einfamilienhaus genutzt werden können. Aktuell sind die Wohnungen in sich abgeschlossen und unabhängig.

Der Außenbereich des 700 m² großen Grundstücks bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Sei es ein Gemüsegarten, eine Spielfläche für Kinder oder ein Erholungsbereich – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Die Gartenfläche bietet zudem genügend Platz für Veranstaltungen und geselliges Beisammensein im Freien. Das gemütliche Gartenhaus mit Freisitz können Sie perfekt für Grillabende mit Ihren Freunden oder Ihrer Familie nutzen.

Die Lage der Immobilie besticht durch ihre Nähe zu wichtigen Infrastrukturen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanschlüsse gewährleisten zudem

eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte.

Diese Immobilie bietet mit der modernen Ausstattung und der flexiblen Raumaufteilung vielfältige Möglichkeiten und eignet sich hervorragend für Familien sowie Investoren, die Wert auf Qualität und Lage legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Zweifamilienhauses zu überzeugen.

Aufteilung
Wohnung EG 78,34 m² / Nutzfläche 30,67 m²

Wohnung OG/DG 117,22 m² / Nutzfläche 25,35 m²

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# Details of amenities

- neue Einbauküche im EG
- Sanierung der Wohnung im EG 2023/2024
- Balkon 2021/2022
- neue Elektrik
- Schallschutzdecke
- elektrische Rollläden
- zwei Wallboxen
- Anker Balkonkraftwerk 2024

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# 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: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.
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 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.

**Property ID: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt**

# 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