Oberursel – Bommersheim

# VON POLL - OBERURSEL: Ältere Doppelhaushälfte im beliebten Bommersheim

***CODE DU BIEN: 24002036***

**PRIX D'ACHAT:** 530.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 157 $m^2$ • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 285 $m^2$

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24002036 |
| Surface habitable | ca. 157 m² |
| Pièces | 6 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1950 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 530.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 56 m² |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée |

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 04.09.2032 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 263.30 kWh/m²a |
| Classement énergétique | H |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1950 |

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# La propriété

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

Capital

MAKLER-KOMPASS

Top-Makler Bad Homburg

Höchstnote für

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

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

T.: 06171 - 88 75 70

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

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# Une première impression

Das 1950 erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine gepflegte Ausstattung und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 157,22 m² sowie 56 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Auf einem Grundstück von 285 m² gelegen, verfügt das Haus über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Im Inneren des Hauses erwarten Sie helle und freundliche Räume, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die Raumaufteilung ist praktisch gestaltet und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über mehrere Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer, eine Küche sowie Badezimmer und Gäste-WC. Der Außenbereich punktet mit einem kleinen Garten, der Raum für Erholung und Entspannung bietet. Hier können Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den Feierabend genießen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist ideal für Familien, die eine gute Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schätzen. Das Haus eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch als solide Kapitalanlage. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet noch Potenzial für individuelle Modernisierungen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides, familienfreundliches Zuhause mit ausreichend Platz und einer praktischen Raumaufteilung. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Termin.

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# Détails des commodités

- Einbauküche
- Terrasse
- Garage im Haus

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 263.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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.

**CODE DU BIEN: 24002036 - 61440 Oberursel – Bommersheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Koch

Louisenstraße 148c  Bad Homburg
E-Mail: bad.homburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com