

Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

???????? ??: 24002032a



www.von-poll.com

???? ??: 1.600.000 EUR • ??: ca. 168 m² • ??: 4.5 • ??: 561 m²

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

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????? ?????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ?????????	24002032a	???? ?????	1.600.000 EUR
????????	ca. 168 m²	?????	????????
????????	4.5	????????????	????????????
?????????? ???	3	????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstückpreis von 950.000 €.
????????	2		
???? ?????????	2026		
????? ?????????	1 x ?????????	??????	??????, WC
	????? ?????????		????????

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

????????????? ???????????

??????????
??????????

????????????
??????????

????????????????
??????????

KEIN

???? ???????????

?????? ???????????
????? / ??????

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

?? ????????



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

?? ????????



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

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/bad-homburg

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

?? ????????

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



**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

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

?? ????????



Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

www.von-poll.com/bad-homburg

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

??? ?????? ??????????

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.

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

??????????????? ??? ?????????

- 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

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

??? ??? ??? ???????????

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.

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

????? ?????????????

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.

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

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Koch

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com