

Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

# VON POLL - OBERURSEL: Historie trifft Moderne – Ihr neues Familienglück in Oberursel

**CODICE OGGETTO: 25002026**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 398 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25002026
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1880
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 63 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	229.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1880

CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



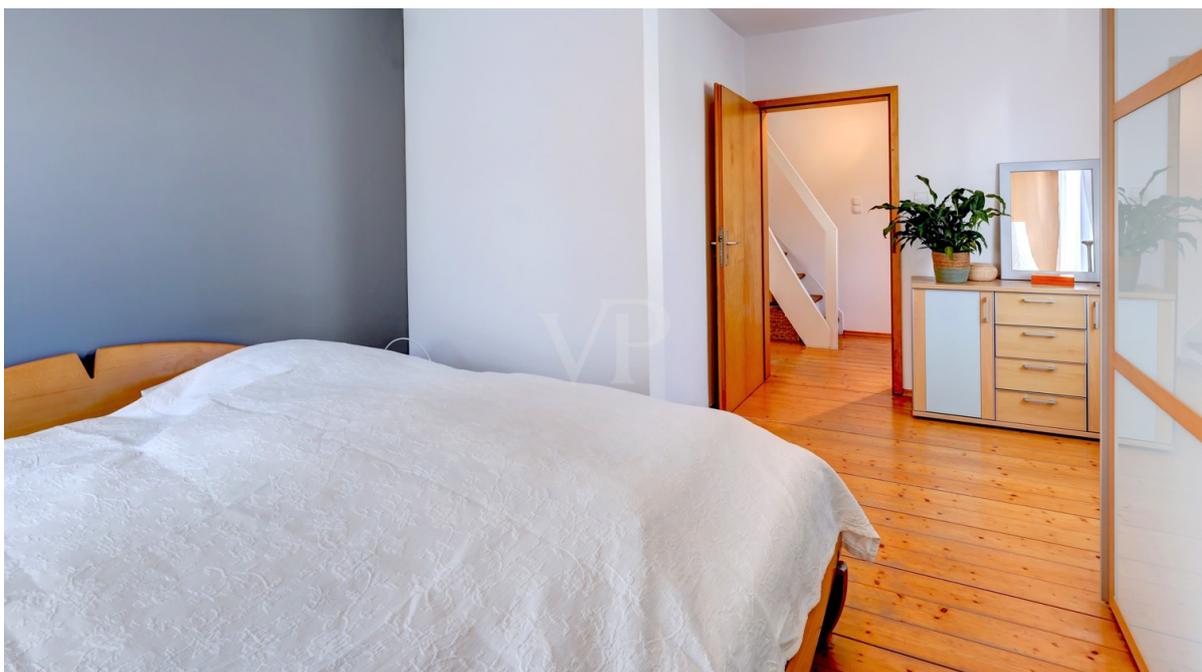
CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



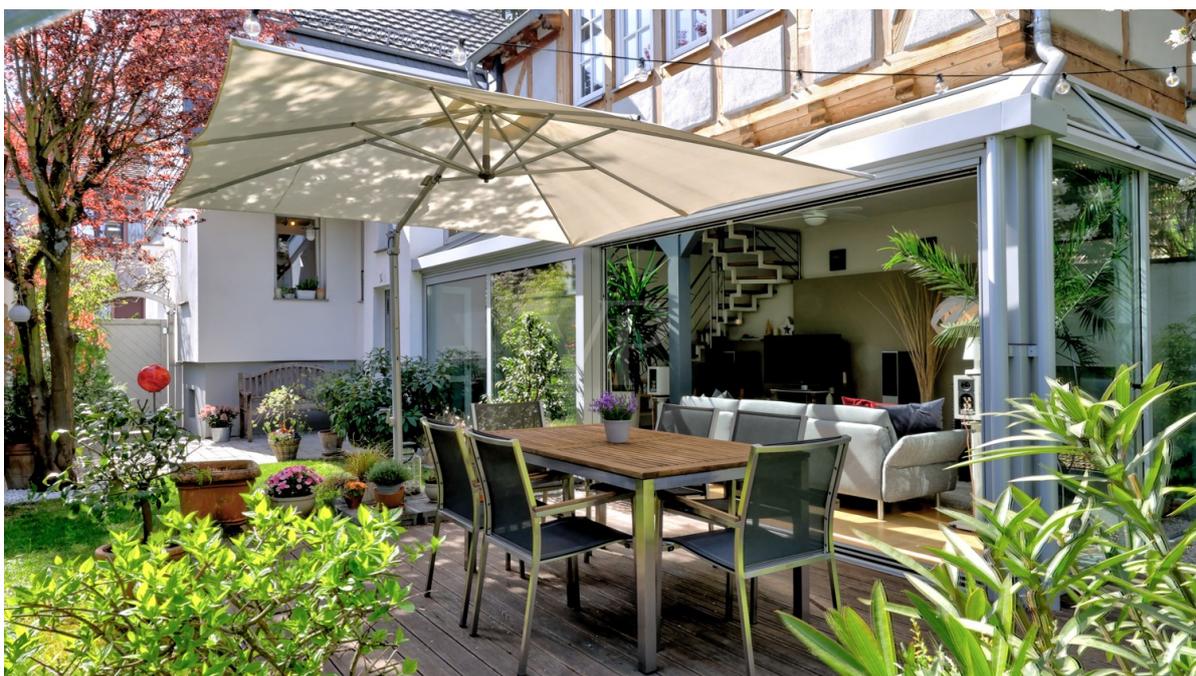
CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

VP 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

Shop Oberursel  
Holzweg 7 | 61440 Oberursel  
[oberursel@von-poll.com](mailto:oberursel@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum

## La proprietà



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
ARBEITGEBER**  
VON POLL IMMOBILIEN

**DEKRA**

Auszeichnung  
Stefan Koch

### Unser ausgezeichnetes Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

[www.von-poll.com/bad-homburg](http://www.von-poll.com/bad-homburg)

**CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum**

## Una prima impressione

Historisches Stadthaus mit modernem Anbau und traumhaftem Garten in bester Lage von Oberursel!

In einer der begehrtesten Lagen von Oberursel, ruhig und dennoch zentral, präsentiert sich dieses einzigartige Stadthaus aus dem Jahr 1880 als wahres Juwel. Mit viel Liebe zum Detail modernisiert, verbindet es historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort.

Schon beim Eintreten spürt man die besondere Seele dieses Hauses. Es sind die offen gestalteten Räume, die warmen Böden, die liebevoll erhaltenen Details – sie erzählen Geschichten von vergangenen Zeiten. Und doch ist alles auf der Höhe unserer Zeit. Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und stilvolles Design schaffen eine Atmosphäre, die einladend und zugleich unglaublich wohnlich ist.

Ein architektonisches Highlight bildet der moderne Anbau mit großzügiger Verglasung, der nicht nur viel Tageslicht ins Innere holt, sondern auch einen harmonischen Übergang zum Garten schafft. Ein gemütlicher Kamin setzt hier warme Akzente und macht diesen Raum zu einem idealen Ort für entspannte Stunden. Die angrenzende Terrasse öffnet sich zum liebevoll angelegten Garten, der in absoluter Ruhe liegt.

Der Garten selbst ist ein kleines Paradies – geschützt, grün und viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Träumen. Kinder können sich hier frei entfalten, während Erwachsene im Schatten alter Bäume zur Ruhe kommen. Die große Terrasse lädt ein zu langen Frühstücken im Freien oder entspannten Abenden mit Blick ins Grüne.

Das Raumangebot des Hauses bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare mit großzügigem Platzbedarf. Ob als Familienmittelpunkt oder Rückzugsort mit Arbeits- und Gästezimmer – dieses Haus passt sich Ihren Lebensentwürfen an.

Die moderne Gasheizung sorgt für wohlige Wärme und energieeffizienten Komfort – auch in den kälteren Monaten. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz bieten praktische Lösungen für Ihre Fahrzeuge – ein seltenes Gut in dieser zentralen Lage.

Dieses Stadthaus ist ideal für alle, die das Besondere suchen: stimmungsvolles Wohnen in einem Haus mit Geschichte, kombiniert mit modernem Design, ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur direkt vor der Tür.

**CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche
  - Wintergarten
  - Lichtdurchflutet
  - Gasbrennwertheizung
  - Kamin
  - Terrasse
  - großer Garten
  - Stellplatz
  - Garage
- Energetische Maßnahmen:
- Aufsparrendämmung im Dach
  - Anbau nach KFW-Standard gedämmt
  - tlw. Dämmung der Außenwände

**CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum**

## 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: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 229.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1880.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25002026 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stadtzentrum**

## 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](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)