

Oberursel – An der Heide/Freiheit

# VON POLL - OBERURSEL: Stilvoll sanierte Doppelhaushälfte in Bestlage Oberursel

CODICE OGGETTO: 25002039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 2.320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 283 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 787 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

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

CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## A colpo d'occhio

|                     |            |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25002039   | Prezzo d'acquisto                  | 2.320.000 EUR                                                             |
| Superficie netta    | ca. 283 m² | Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Vani                | 7          | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 5          | Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Bagni               | 3          | Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Anno di costruzione | 1930       | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
|                     |            | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 128.50 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 05.10.2026    | Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1930                |

CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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

CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
BERT & BÜ 2023

Top-Makler Bad Homburg

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

IM TEST: 5.189 Makler GÜLTIG BIS: 01/24

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



## 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: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## Una prima impressione

Sie haben einen Traum vom Wohnen - wir haben die passende Immobilie für Sie! In Bestlage von Oberursel, umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern, befindet sich dieses Stadthaus aus den 1930er Jahren. Die Immobilie wurde 1995 um einen ästhetisch ansprechenden Anbau erweitert. Das ideale Zuhause für Familien in unmittelbarer Nähe zu Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten. Ein weiterer Pluspunkt sind die schnelle Anbindung zur Autobahn sowie die kurze Distanz zum Bahnhof. Zeitlos elegant präsentiert sich die 283 m<sup>2</sup> luxuriös kernsanierte Wohnfläche. Das bis ins kleinste Detail durchdachte Raumkonzept eignet sich perfekt für Familien oder als Mehrgenerationenhaus. Die einzigartige Atmosphäre dieser Immobilie spürt man gleich beim ersten Betreten des Hauses. Über einen verglasten Windfang kommt man in den komfortablen Dielenbereich. Bodentiefe Glastüren vermitteln ein Gefühl von Großzügigkeit. Die ca. 31 m<sup>2</sup> große offen gestaltete Designerküche mit hochwertigen Gaggenau-Elektrogeräten u.a. ein kombinierter Back-/Dampfgarer wird selbst höchsten Ansprüchen gerecht. Der sich anschließende großzügige Essbereich im verglasten Erker der Küche gibt den Blick frei in den gärtnerisch angelegten Garten mit altem Baumbestand. Der helle Wohn-Essbereich, auch hier hat man Zugang auf die Terrasse, bietet gediegenen Wohnkomfort. Vom Garderobenbereich gelangt man auf eine weitere sonnige Terrasse, die sich perfekt für den ersten Morgenkaffee eignet. Lassen Sie den Blick schweifen und starten Sie entspannt in den Tag. Das 1. Obergeschoss bietet zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein modernes Wannen-Duschbad. Im 2. Obergeschoss überzeugen 2 luftige Dachstudios sowie ein modernes Duschbad von der hohen Wohnqualität der Immobilie. Das Gartengeschoss bietet neben den üblichen Versorgungsräumen ein helles Studio mit bodentiefen Fenstern und Ausgang auf die Gartenterrasse. Etablieren Sie hier Ihr Homeoffice, einen Au-pair-Bereich oder auch ein Yoga-Studio. Selbstverständlich beinhaltet das Angebot eine Garage sowie zwei Stellplätze. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.

**CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## Dettagli dei servizi

- Kernsanierung 1995
- Weishaupt Gas-Brennwert-Heizung 2015
- Busch-Jäger Smart-Home-System
- Terracotta-Fliesen im EG
- Parkett in Schiffsbohlenoptik im I. OG und DG
- Kalkputz
- Großformatige Fliesen in den Bädern
- Exklusive offene Küche mit Elektrogeräten von Gaggenau und Zugang zur Terrasse
- großzügiger Essbereich im Erker in der Küche mit Blick in den Garten und Zugang zur Terrasse
- großer Wohn-Essbereich mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC
- Garderobenbereich
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Bad I mit Tageslicht, Badewanne und Dusche im I. OG
- Bad II mit Tageslicht, ebenerdige Dusche im DG
- Holztreppe
- Einbauten im Gästezimmer I. OG
- voll unterkellert
- gärtnerisch angelegter Garten mit altem Baumbestand und Koi-Teich
- gepflasterte Hoffläche
- Garage
- 2 Stellplätze vor der Garage

**CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## 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: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2026. Endenergiebedarf beträgt 128.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODICE OGGETTO: 25002039 - 61440 Oberursel – An der Heide/Freiheit

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Koch

---

Louisenstraße 148c Bad Homburg  
E-Mail: [bad.homburg@von-poll.com](mailto:bad.homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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