

Oberursel – Stierstadt

# VON POLL - OBERURSEL: Idylle pur! Freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher Lage

Número de propiedad: 25002053



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

PRECIO DE COMPRA: 727.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143,05 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 469 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25002053	Precio de compra	727.000 EUR
Superficie habitable	ca. 143,05 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	4	Método de construcción	Componentes prefabricados
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 75 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1976	Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	192.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	13.04.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## La propiedad



**Capital**  
Auszeichnung  
Top-Makler Bad Homburg  
★★★★★  
© 2015  
von Poll Immobilien

**VP**  
★★★★★

**Gold Partner**  
Scout24  
2015-2016

**DEUTSCHLANDS  
BESTES  
ARBEITGEBER**  
2015  
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)

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Una primera impresión

Diese teilsanierte und zeitgemäß ausgestattete Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Das charmante Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Paare, die gerne großzügig wohnen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 469 m<sup>2</sup> und ist durch die uneinsehbare, grüne Oase im Garten und der großen Sonnenterrasse ein idealer Ort für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Beeindruckend ist die vorherrschende Ruhe, die man hier ganztags genießen kann.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütlicher Wohn- /Essbereich mit gemauertem Kamin und angrenzender Küche. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Auf dieser Etage gibt es außerdem ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, welches 2008 komplett saniert wurde, ein großes Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer.

Unter einem in 2013 neu sanierten Dach im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges helles Studiozimmer welches sich perfekt als zweites Wohnzimmer, als Elternbereich oder großes Kinderzimmer nutzen lässt. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zweites Duschbad runden diese Etage ab.

Des Weiteren gibt es im Untergeschoss zwei wohnlich ausgebaute Zimmer, welche sich als Gäste- oder Hobbyzimmer anbieten.

Für Entspannung und Wohlbefinden sorgt die gemütliche Sauna.

Ihre Fahrzeuge finden bequem in der Garage und auf dem Stellplatz davor Platz.

Die Lage der Immobilie ist sehr attraktiv, da sie sich in einer ruhigen Gegend befindet und dennoch eine ausgezeichnete Anbindung an die Infrastruktur des Stadtteils bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut, sodass Sie schnell in die Innenstadt von Oberursel und die umliegenden Stadtteile gelangen.

Insgesamt bietet diese, in Holzständerbauweise errichtete Immobilie, eine perfekte Kombination aus großzügigem und behaglichem Wohnen und einem idyllischen Gartenparadies. Ein idealer Ort zum Wohlfühlen und Entspannen.

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Detalles de los servicios

- Moderne Einbauküche (2019)
- Saniertes Badezimmer mit bodengleicher Dusche im EG (2008)
- Saniertes Duschbad im DG (2008)
- Saniertes Dach (2013)
- Sauna
- Treppe mit Granitverkleidung (2010)
- Neue Haustür (2021)
- Laminat
- Fliesen
- Holzverkleidete Decken mit integrierten Spots
- Bodenablauf mit Rückstauverschluss im Waschkeller (2024)

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 192.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.  
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.

Número de propiedad: 25002053 - 61440 Oberursel – Stierstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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