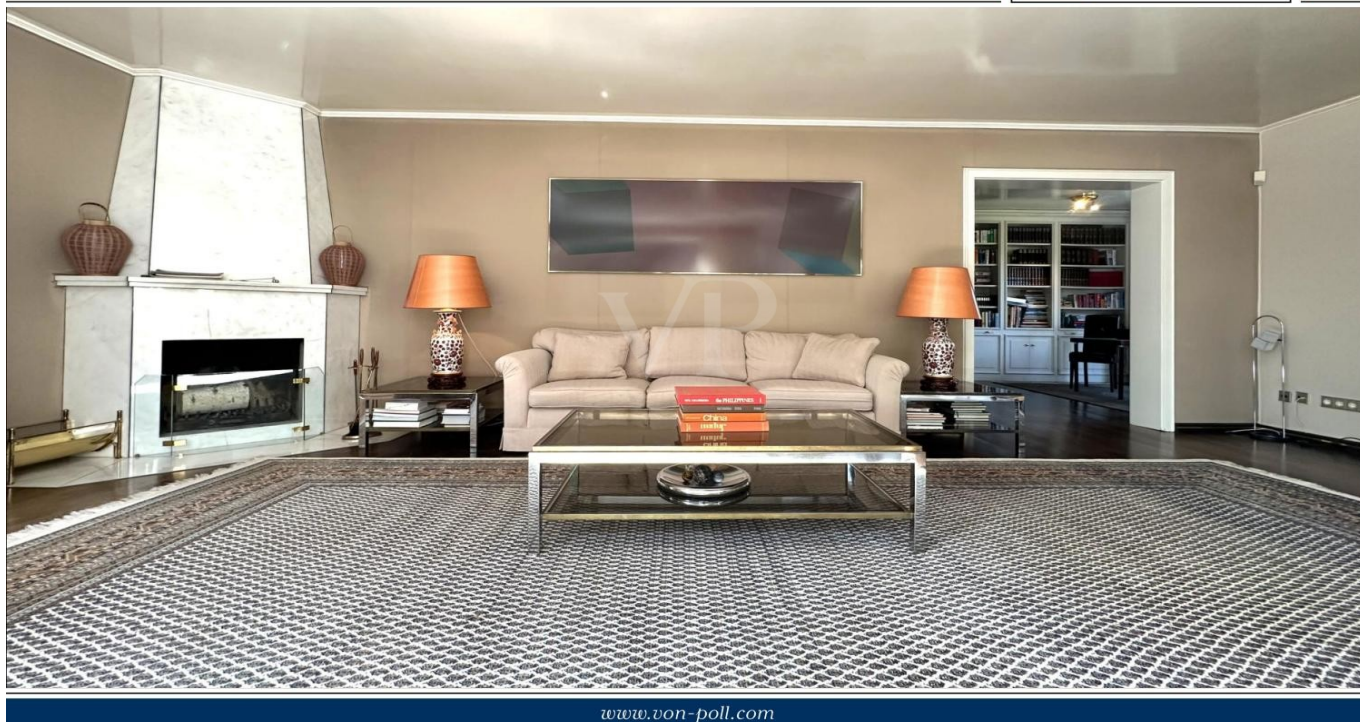


Oberursel – Maasgrund

# VON POLL - OBERURSEL: Repräsentatives Domizil - vollausgestattete Villa

CODE DU BIEN: 25002013



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

PRIX DE LOYER: 6.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 293 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.117 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

- 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: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund**

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25002013                         |
| Surface habitable      | ca. 293 m²                       |
| Pièces                 | 9                                |
| Chambres à coucher     | 3                                |
| Salles de bains        | 3                                |
| Année de construction  | 1956                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x Garage |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer         | 6.250 EUR                                                                          |
| Coûts supplémentaires | 1.200 EUR                                                                          |
| Type de bien          | Villa                                                                              |
| État de la propriété  | Bon état                                                                           |
| Aménagement           | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.02.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 268.42 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1956                      |

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



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)

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## Une première impression

Diese exklusive Villa bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 293 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1117 m<sup>2</sup> vielseitigen Raum und hohen Wohnkomfort. Das vollständig mit Markengeräten und Designklassikern aus den 80/90er Jahren möblierte Haus überzeugt mit einer attraktiven Architektur und gut durchdachter Raumaufteilung. Die Villa ist 1978 durch einen Anbau mit Vollwärmeschutz erweitert worden. Insgesamt stehen Ihnen neun Zimmer zur Verfügung, die sich auf drei Ebenen verteilen. Das Erdgeschoss besticht mit einer hochwertigen Ausstattung, zu der Steinböden und edles Wengeparkett gehören. Der gemauerte Kamin in dem großzügig geschnittenen Wohnzimmer lädt zu entspannten Stunden ein. Angrenzend befindet sich eine hauseigene Bibliothek, welche sich perfekt als Arbeitszimmer eignet. Die ca. 2019 modernisierte Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und erfüllt, in Ergänzung mit Vorratskammer und Weinkühlschrank, höchste Ansprüche an Platz und Komfort. Direkt angrenzend befindet sich der Wohn- und Essbereich mit Zugang zu der großen uneinsehbaren Terrasse, die zusätzlichen Freiraum bietet und von welcher aus Sie die unterschiedlichen Blickachsen Ihres traumhaft eingewachsenen Gartens genießen können. Im Obergeschoss, welches mit Velourboden ausgelegt ist, befinden sich drei weitere Wohn- und Schlafräume, welche mit maßangefertigten Kleider- und Stauraumschränken ausgestattet sind und Platz für Ihre individuelle Bedürfnisse bieten. Ein großes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sorgt für weiteren Komfort. Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Platz durch einen separaten Einliegerbereich. Hier finden Sie ein zweites großes Bad mit bodengleicher Dusche, ein weiteres Schlafzimmer mit Blick in den Garten sowie ein angrenzendes Ankleidezimmer. Dieses Stockwerk ist ebenfalls mit Velourboden ausgestattet. Die Villa ist voll unterkellert und bietet neben der Waschküche und dem Heizungsraum noch weitere individuell nutzbare Räume und Stauraumflächen. Das Heizungssystem wurde 2019 auf den neuesten Stand gebracht und durch eine effiziente Gasbrennwertheizung ergänzt. Der Vollwärmeschutz der Immobilie sorgt für ein angenehmes Raumklima. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Carport zur Verfügung. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die viel Platz benötigen und gleichzeitig Wert auf eine elegante Ausstattung legen. Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die städtische Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe und sind leicht erreichbar. Interessenten, die an einer Besichtigung interessiert sind, erhalten mit dieser vollständig möblierten und mit Liebe zum Detail eingerichteten Immobilie eine seltene Gelegenheit. Sie kombiniert klassischen Stil mit modernem Komfort und bietet ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Vereinbaren Sie noch heute einen

Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Villa selbst zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## Détails des commodités

Vollständig möblierte Villa

- Einbauküche mit elektrischen Markengeräten
- Vorratskammer
- Weinkühlschrank
- gemauerter Kamin
- Steinböden und Wengeparkett im Erdgeschoss; Velourfußboden im Obergeschoss und Untergeschoss
- Gästetoilette
- zwei Terrassen im Garten
- Abschließbares Gartenhaus unter der Garage (Hanglage)
- Tageslichtbad 1 mit Dusche und Badewanne
- Bad 2 mit Dusche im UG
- voll unterkellert
- Gasbrennwertheizung Bj 2019
- Anbau mit Vollwärmeschutz
- eingewachsener Garten mit Terrasse
- Doppelgarage
- ein Carport

**CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund**

## 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: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 268.42 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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 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.

CODE DU BIEN: 25002013 - 61440 Oberursel – Maasgrund

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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