

Oberursel (Taunus) – Stierstadt

# VON POLL - OBERURSEL: Familiendomizil mit Traumgarten

????????? ??????????: 25002040



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

???? ??????: 990.000 EUR • ??????????: ca. 209 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

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

???????? ??????????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

?? ??? ??????

|                      |             |                     |                       |
|----------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25002040    | ????? ???????       | 990.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 209 m²  | ???????????         | Käuferprovision       |
| ?????????            | 7           |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???       | 4           |                     | MwSt.) des            |
| ??????????           |             |                     | beurkundeten          |
|                      |             |                     | Kaufpreises           |
| ?????????            | 3           | ??????????????????? | ca. 102 m²            |
| ????? ?????????????  | 1957        | ??????              |                       |
| ?????? ????????????? | 2 x ??????? | ???????             | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

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

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????   | BEDARF         |
| ??????????????     | 20.04.2035 | ????????????         |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????     | 196.40 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ????????????         |                |
|                    |            | ???????????          | F              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ???????????          |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1957           |
|                    |            | ?????????? ?? ??     |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

???????? ??: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

?? ???????



??????? ?????????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

?? ????????



??????? ???????? : 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

?? ????????



???????? ?????????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

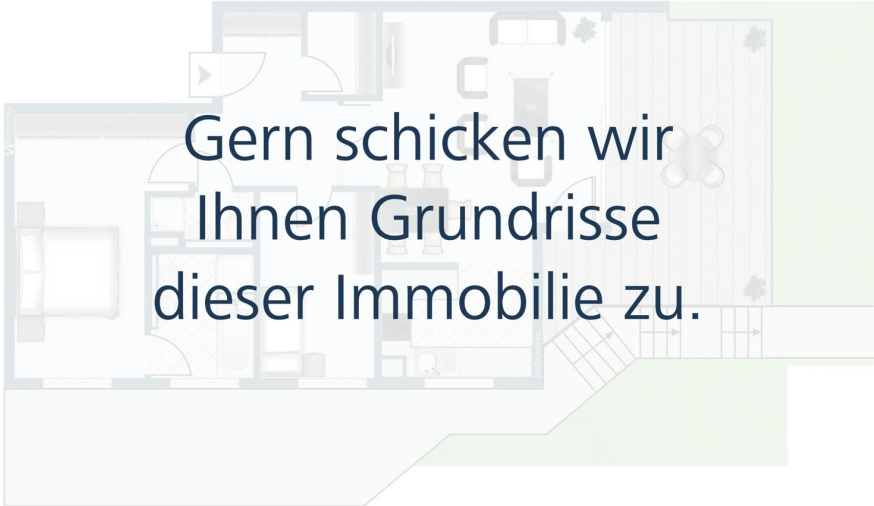
?? ????????



??????? ?????????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

?? ????????

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)

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)

???????? ?????????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

?? ????????



## 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)

??????? ???????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

## ??? ?????? ?????????

Dieses geräumige Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und einem großzügigen und pflegeleicht angelegte 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde kontinuierlich renoviert und überzeugt mit Ausstattungsmerkmalen, die auf aktuellem Stand sind. Die untere Wohnung im Erdgeschoss erfuhr in den Jahren 2023/2024 eine umfassende Sanierung, die den Wohnkomfort erheblich steigerte. Eine neue Einbauküche bietet nicht nur modernen Stil, sondern auch Funktionalität für anspruchsvolle Köche. Die neue Elektrik gewährleistet Sicherheit und Effizienz. Eine innovative Schallschutzdecke sorgt zudem für ruhiges und ungestörtes Wohnen im gesamten Haus. Ein weiteres Highlight ist der im Jahr 2021/2022 neu angelegte Balkon. Dieser bietet zusätzlichen Außenraum, der perfekt für Freizeit und Erholung genutzt werden kann. Die elektrischen Rollläden tragen zu einem erhöhten Wohnkomfort bei und bieten sowohl Lärm- als auch Wärmeschutz. Die technische Infrastruktur ist ebenfalls auf dem neuesten Stand. Zwei Wallboxen bieten komfortable Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und unterstreichen den nachhaltigen Ansatz der Immobilie. Das im Jahr 2024 installierte Balkonkraftwerk von der Firma Anker steht für zukunftsorientierte Energiegewinnung und trägt zur Reduzierung der Nebenkosten bei. Insgesamt gliedert sich das Haus in zwei separate Wohneinheiten, die natürlich auch als Einfamilienhaus genutzt werden können. Aktuell sind die Wohnungen in sich abgeschlossen und unabhängig. Der Außenbereich des 700 m<sup>2</sup> großen Grundstücks bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Sei es ein Gemüsegarten, eine Spielfläche für Kinder oder ein Erholungsbereich – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Die Gartenfläche bietet zudem genügend Platz für Veranstaltungen und geselliges Beisammensein im Freien. Das gemütliche Gartenhaus mit Freisitz können Sie perfekt für Grillabende mit Ihren Freunden oder Ihrer Familie nutzen. Die Lage der Immobilie besticht durch ihre Nähe zu wichtigen Infrastrukturen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanschlüsse gewährleisten zudem eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte. Diese Immobilie bietet mit der modernen Ausstattung und der flexiblen Raumaufteilung vielfältige Möglichkeiten und eignet sich hervorragend für Familien sowie Investoren, die Wert auf Qualität und Lage legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Zweifamilienhauses zu überzeugen. Aufteilung Wohnung EG 78,34 m<sup>2</sup> / Nutzfläche 30,67 m<sup>2</sup> Wohnung OG/DG 117,22 m<sup>2</sup> / Nutzfläche 25,35 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

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

- neue Einbauküche im EG
- Sanierung der Wohnung im EG 2023/2024
- Balkon 2021/2022
- neue Elektrik
- Schallschutzdecke
- elektrische Rollläden
- zwei Wallboxen
- Anker Balkonkraftwerk 2024

??????? ???????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

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

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.

??????? ???????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 196.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. 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 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.

???????? ??????????: 25002040 - 61440 Oberursel (Taunus) – Stierstadt

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

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

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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