

Frankfurt am Main – Niederursel

# Großzügiger Bungalow mit modernem Komfort und Blick ins Grüne

Objektnummer: 25001202



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274,08 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 630 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25001202                  |
| Wohnfläche   | ca. 274,08 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 7                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1964                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.200.000 EUR                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 82.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuernng                 | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1964          |

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

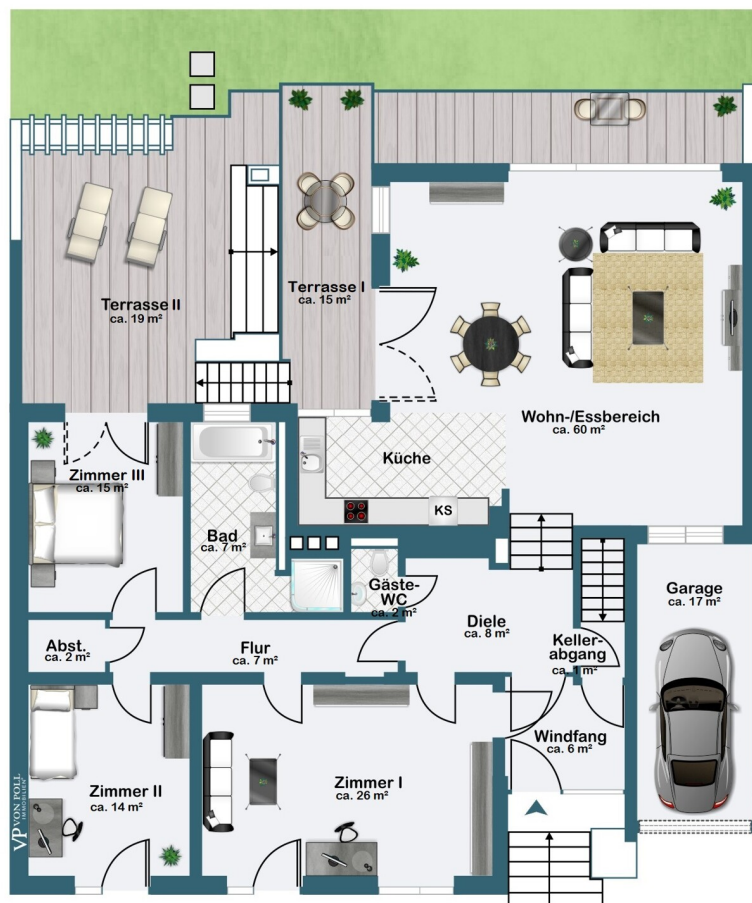


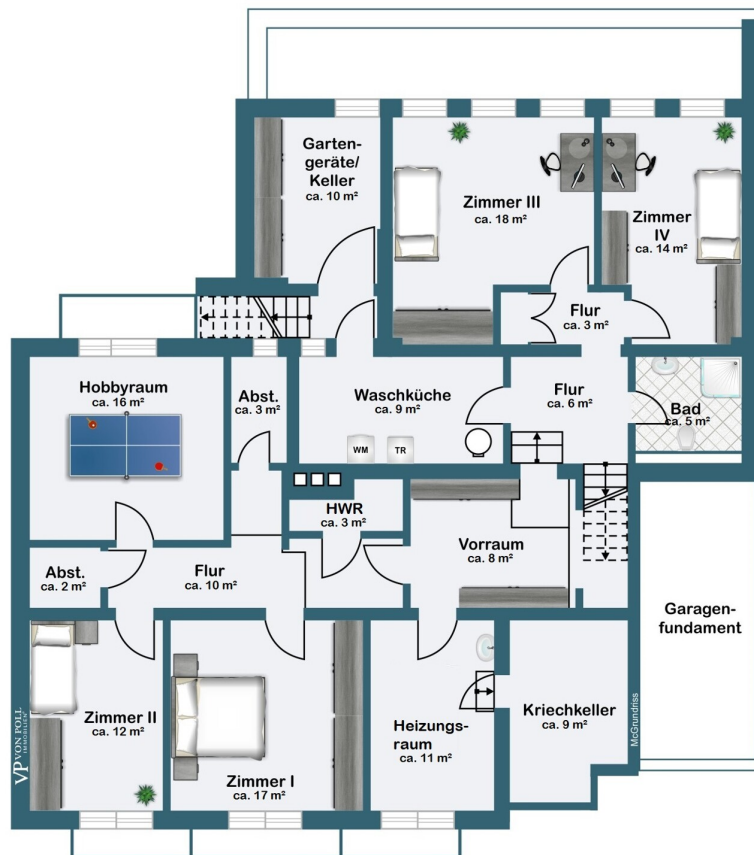
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ein erster Eindruck

Dieser modernisierte Bungalow aus dem Jahr 1964 überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 274 m<sup>2</sup>, einem durchdachten Raumkonzept und einem idyllischen Garten in Feldrandlage.

Die verkehrsberuhigte Straße in einer Sackgasse sorgt zudem für ein besonders ruhiges Wohnumfeld.

Das circa 630 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Entfaltung – ob als Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss öffnet sich eine einladende Diele, von der aus drei Zimmer zugänglich sind – eines davon mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Abgerundet wird dieser Bereich durch ein modernes Gäste-WC sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Ein paar Stufen führen in den offen gestalteten Wohn-/ Essbereich. Großzügig, hell und mit direktem Zugang zur Terrasse, bildet er das Herzstück des Hauses. Die stilvoll integrierte Einbauküche ist funktional und zeitlos gestaltet – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Der Blick aus dem Wohnbereich reicht weit über den angrenzenden Garten bis hin zu den offenen Feldern – Natur direkt vor der Tür.

Im Souterrain stehen ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, eine Waschküche sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume. Über eine zusätzliche kleine Treppe gelangt man in das Untergeschoss, wo sich neben praktischen Kellerräumen zwei weitere helle Zimmer befinden.

Insgesamt umfasst die Immobilie neun Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC – verteilt auf zwei Ebenen und mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Heizungsanlage. Ein zugehöriger Freiplatz und ein Garagenstellplatz runden dieses Angebot ab.

Die Immobilie wurde 2017/2018 umfangreich kernsaniert. Dazu zählen unter anderem die Dämmung sämtlicher Außenwände, die Erneuerung aller Fenster mit 3-fach-Verglasung sowie die Ausstattung mit elektrischen, programmierbaren Rollläden. Das Dach wurde mit einer neuen Folie versehen und begrünt. Die Heizungsversorgung erfolgt über Fernwärme mit Pufferspeicher und digitaler Steuerung über ein Varmeco-System, betreut durch die Firma Haefner. Eine Zehnder-Lüftungsanlage sorgt im gesamten Haus für ein

optimales Raumklima. Zudem wurde der Keller mit einem Rückstauventil ausgestattet – durchdachte Technik für höchsten Wohnkomfort.

Dieser Bungalow bietet modernes Wohnen mit viel Raum, durchdachter Ausstattung und einer herrlich naturnahen Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe, Komfort und Flexibilität legen.

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ausstattung und Details

- Offene Einbauküche
- Gäste-WC
- Terrasse
- Garten
- Stellplatz
- Garage

**Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Alles zum Standort

Niederursel liegt im Nordwesten Frankfurts und grenzt im Norden und Westen an die Gemarkung von Oberursel und Steinbach. Dieser Stadtteil wird in der noch immer genutzten Ackerbaufläche im Norden vom Abschnitt Frankfurt-Kassel der Bundesautobahn fünf durchquert.

Die Europäische Schule sowie zwei Grundschulen, eine gymnasiale Oberstufe und eine Gesamtschule liegen in dem Stadtteil.

Das Nordwestzentrum liegt etwa fünf Autominuten entfernt und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch ein Parkhaus. Das Krankenhaus Nordwest befindet sich ebenfalls in der Nähe. Für Erholung sorgt der idyllische Park an der Nidda, der zu entspannten Spaziergängen einlädt. Die Bushaltestelle ‚Oberfeldstraße‘ ist in circa zwei Minuten fußläufig erreichbar. Im Nordwestzentrum befindet sich zudem die U-Bahn-Station ‚Frankfurt (Main) Nordwestzentrum‘ mit den Linien U1 und U9.

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2028.

Endenergiebedarf beträgt 82.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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