

Frankfurt am Main – Niederursel

Charmantes Reihenendhaus in ruhiger Lage mit großem Garten

Property ID: 25001213



PURCHASE PRICE: 720.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,85 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 547 m²

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

At a glance

Property ID	25001213
Living Space	ca. 104,85 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1967

Purchase Price	720.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 45 m ²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	413.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1967

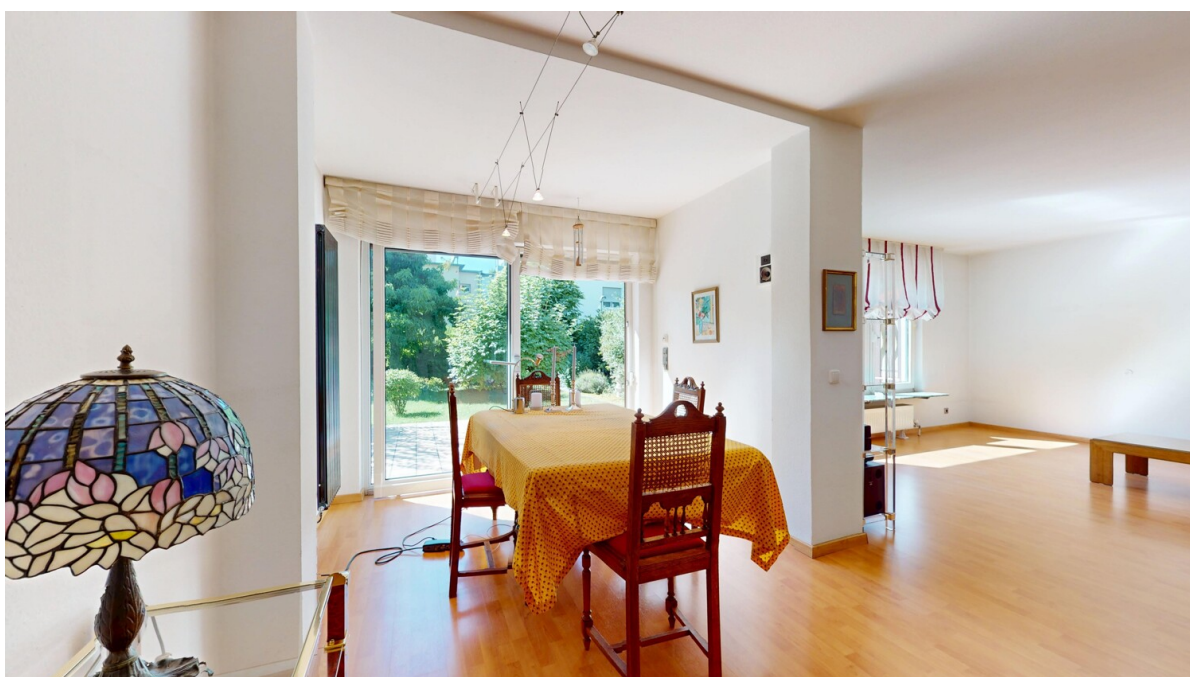
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



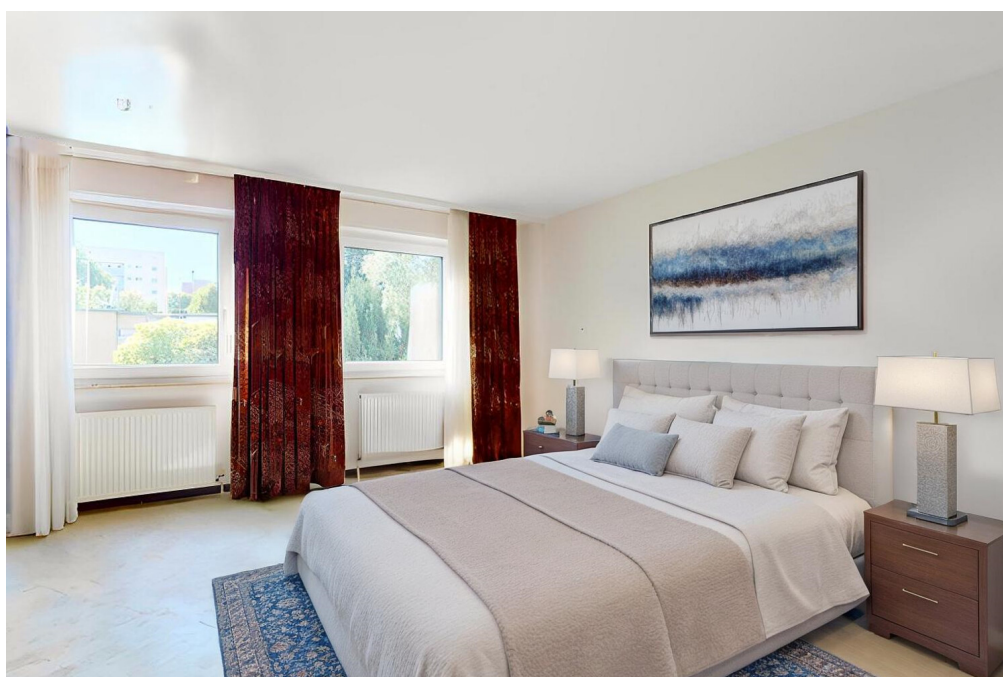
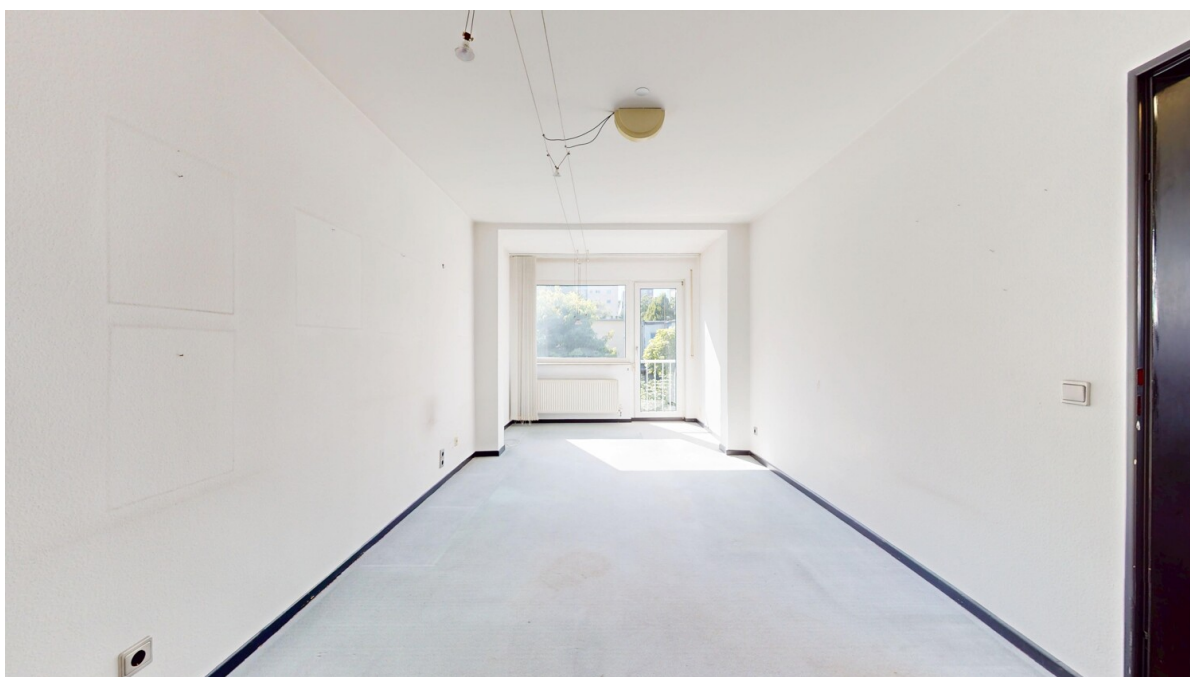
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



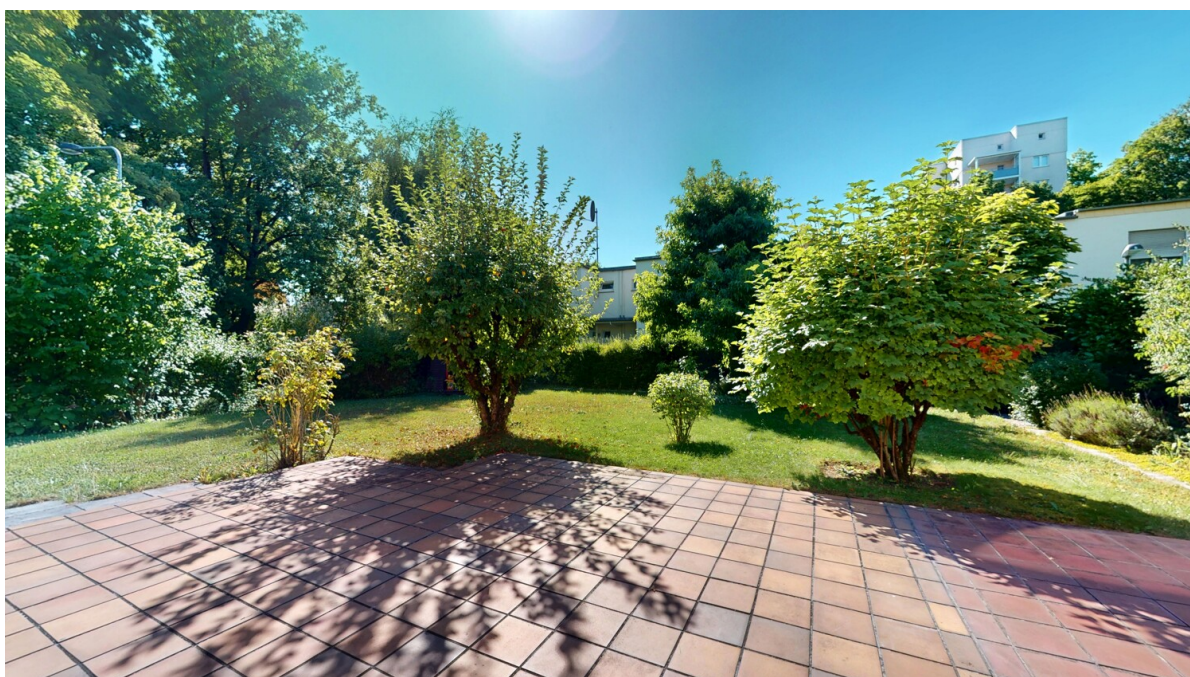
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



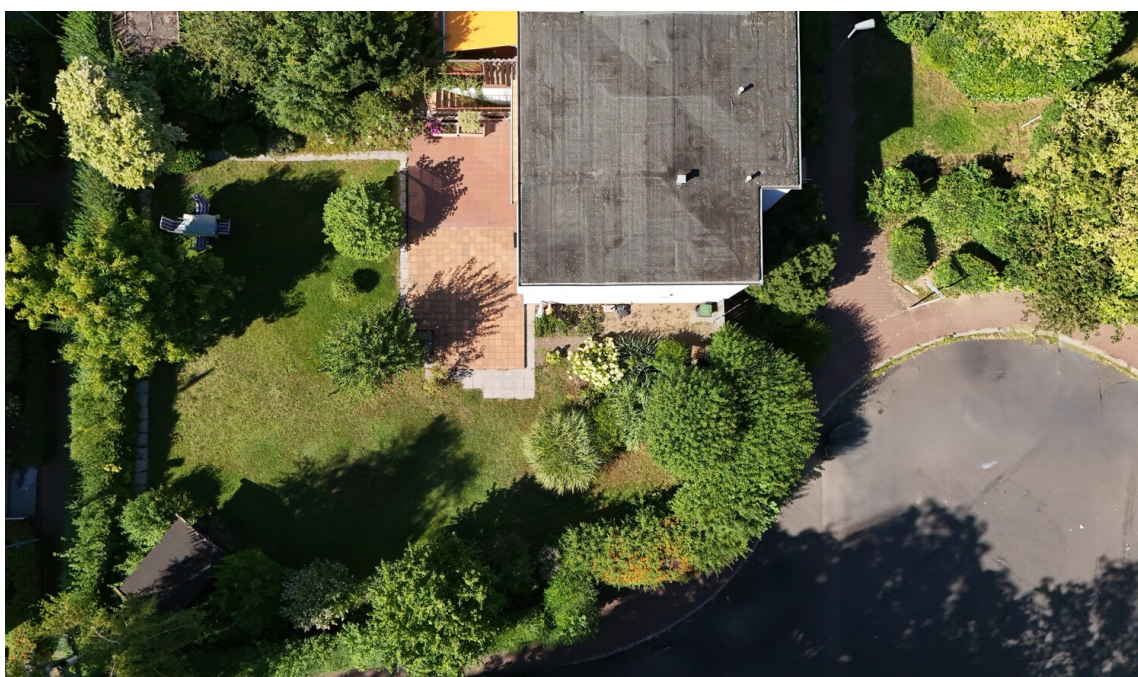
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



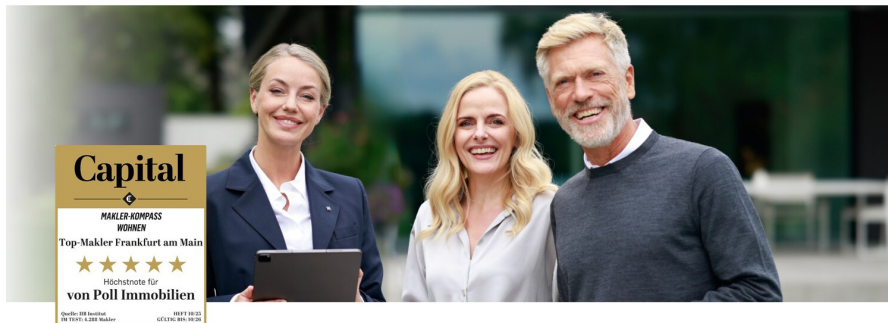
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



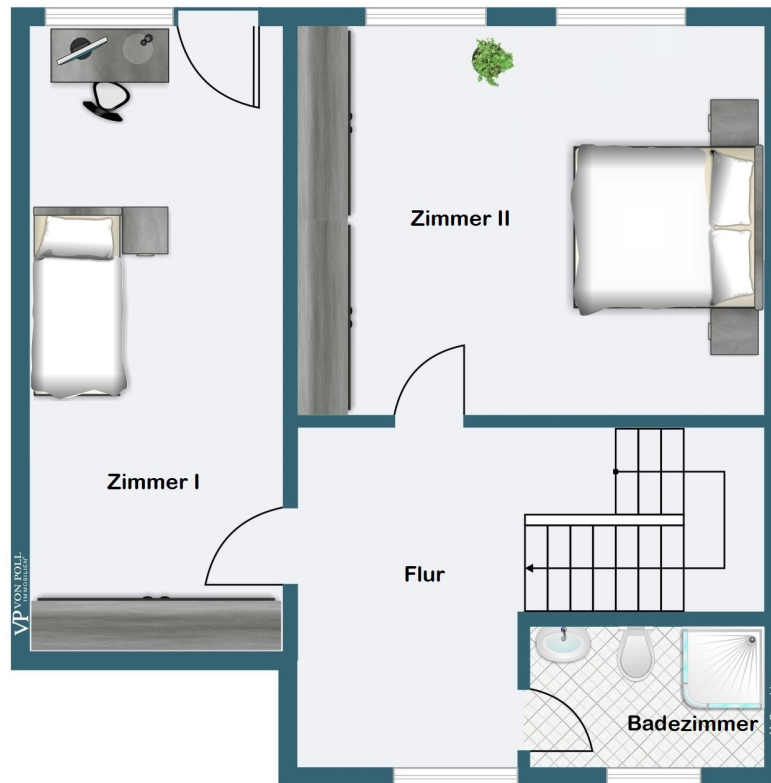
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

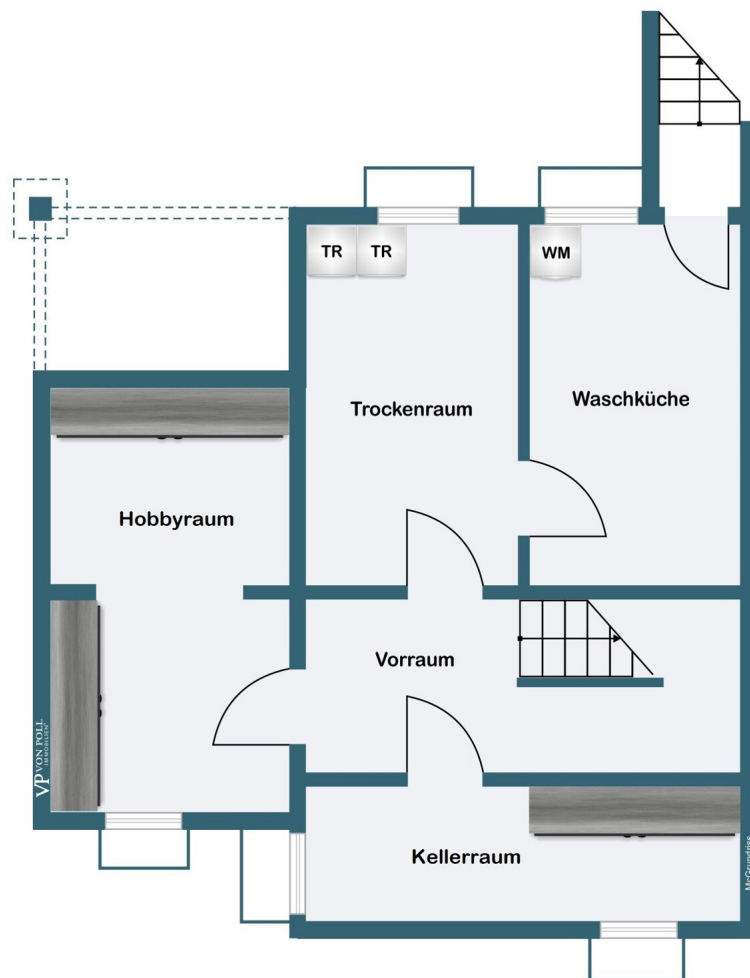
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

A first impression

Dieses liebevoll gepflegte Reihenendhaus befindet sich in einer äußerst beliebten und ruhigen Lage in Niederursel. Die Immobilie besticht durch einen großzügigen, sehr gepflegten Garten, der nicht nur viel Platz zum Entspannen bietet, sondern auch ideale Möglichkeiten für Hobbygärtner und eine kleine Familie.

Der großzügige Eingangsbereich des Hauses ist mit einem geschmackvollen Garderoben- und Schuhschrank ausgestattet. Das offene und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer wurde 1993 aufwendig vergrößert und überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung. Der Bereich ist perfekt geeignet für gesellige Abende mit Familie und Freunden, da der Wohn-/Essbereich nahtlos zur großzügigen Terrasse führt. Zwei elektrische Markisen spenden angenehmen Schatten und erhöhen den Komfort des Außenbereichs.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die jeweils durch große Fenster lichtdurchflutet sind. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit, eines der Schlafzimmer in zwei separate Zimmer umzuwandeln, wodurch die Immobilie noch flexibler genutzt werden kann.

Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus nicht nur ein hohes Maß an Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was es zu einem idealen Zuhause für Familien macht. Die ruhige, dennoch zentrale Lage in Niederursel verbindet die Vorzüge städtischen Lebens mit einer hohen Lebensqualität.

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Details of amenities

- Elektrische Markisen (Terrasse)
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Seniorengerechter Treppenlift
- Gäste-WC
- Große Terrasse
- Großer Garten

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

All about the location

Niederursel, malerisch an der nordwestlichen Stadtgrenze Frankfurts gelegen, ist mehr als nur ein lebendiger Stadtteil – es ist ein wahres Juwel. Der historische Kern verzaubert mit dem Charme enger Gassen und einer architektonischen Vielfalt, die von der kleinteiligen, historischen Bebauung geprägt ist. Diese einzigartige Atmosphäre zieht sich südöstlich weiter und findet ihren Höhepunkt in der Wohnsiedlung Wiesenau. Ende des 19. Jahrhunderts entlang des Urselbachs entstanden, zeigt sich dieser Bereich mit prächtigen Landhaus-Villen im historisierenden Stil, eingebettet in üppig blühende Gärten und umrahmt von der sanften Hügelkulisse des Taunus – ideal gelegen zwischen der pulsierenden Innenstadt und der Natur des Taunus.

Niederursel bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das nahegelegene Nordwestzentrum, sowie gemütliche Restaurants und Cafés, die den urbanen Charme des Stadtteils unterstreichen. Die Gegend ist hervorragend mit Kitas und Schulen versorgt, darunter auch die Europäische Schule, die für ihre internationale Ausrichtung und erstklassige Bildung bekannt ist.

Die U-Bahn-Stationen Niederursel und Heddernheimer Landstraße, die in unmittelbarer Nähe liegen, bieten direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U9, die schnell und bequem in die Innenstadt führen. Die U-Bahn-Station Wiesenau ist nur wenige Minuten von der Immobilie entfernt und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 413.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

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.

Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com