

Frankfurt am Main - Niederursel

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26001170



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69,6 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001170
Wohnfläche	ca. 69,6 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	355.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	135.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.04.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Die Immobilie



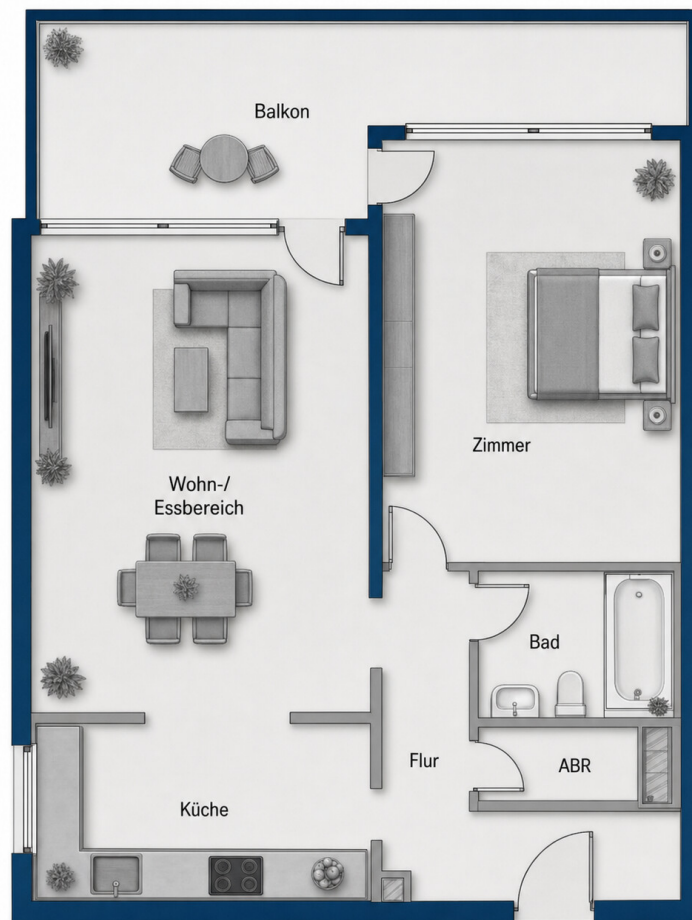
Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001170 - 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: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Ein erster Eindruck

In angenehmer und ruhiger Wohnlage im alten Ortskern von Frankfurt-Niederursel befindet sich diese Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1972. Die Anlage umfasst insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit 27 Wohneinheiten und überzeugt durch ihre gewachsene Nachbarschaft sowie die gute Anbindung an die Frankfurter Innenstadt.

Auf circa 70 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen durchdachten Grundriss und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Sie eignet sich gleichermaßen für Singles, Paare oder Senioren, die ein ruhiges Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel mit dem Aufzug erreichbar. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offen gestalteter Küche. Die Küche ist derzeit in den Wohnraum integriert, könnte jedoch bei Bedarf durch eine Schiebetür separiert werden.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich. Hier genießen Sie entspannt in ruhige die Umgebung.

Neben dem Schlafzimmer verfügt die Wohnung über ein Badezimmer im ursprünglichen Ausstattungszustand sowie einen praktischen Abstellraum. Parkett- und Laminatböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich nach Mieterauszug insgesamt in einem nicht renovierten Zustand und bietet so ihren neuen Eigentümern die Möglichkeit, individuelle Wohnideen umzusetzen und ein modernes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden. Ein Kellerraum ist nicht vorhanden. Die Wohnung ist Mieter frei und kann kurzfristig übernommen werden.

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Ausstattung und Details

- Unrenoviert
- Parkettboden
- Abstellraum
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Alles zum Standort

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 bis hin zur bekannten Wohnsiedlung Wiesenu. 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-Station Niederursel liegt in unmittelbarer Nähe und bietet direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U8, die schnell und bequem in die Innenstadt und auf den Riedberg führen.

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Sonstige Angaben

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: 26001170 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com