

Frankfurt am Main – Niederursel

## Reihenhaus mit Garten in ruhiger Feldrandlage

*Objektnummer: 25001252*



**KAUFPREIS: 710.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 266 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001252	Kaufpreis	710.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	193.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



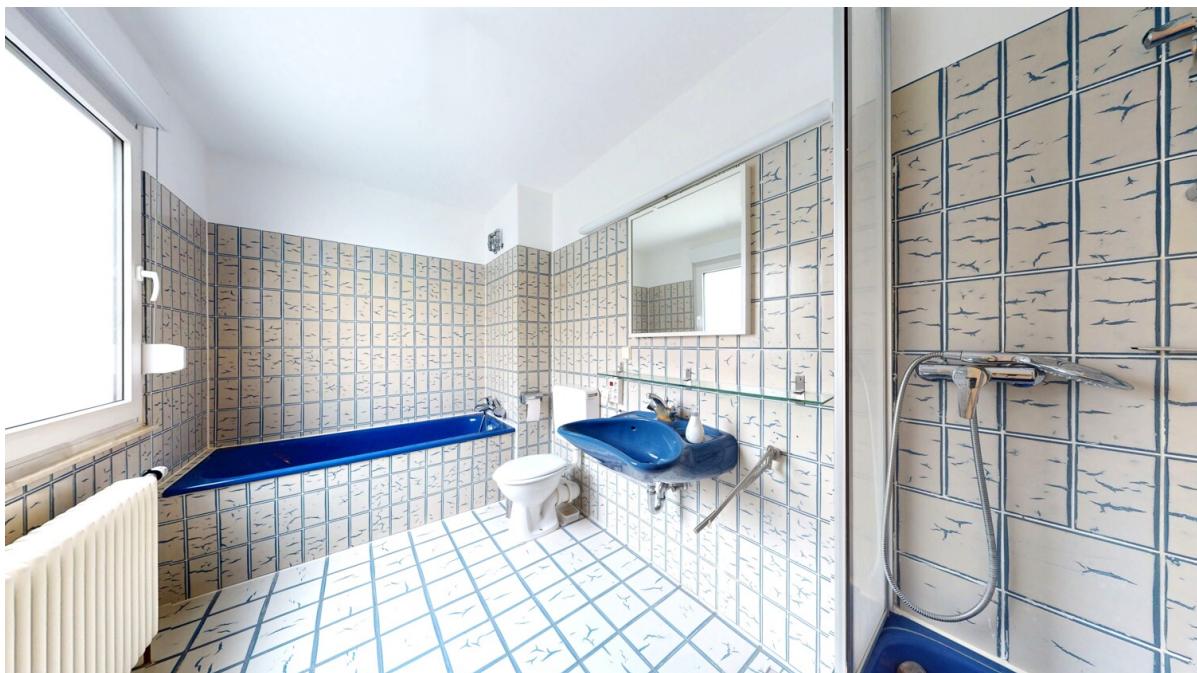
Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



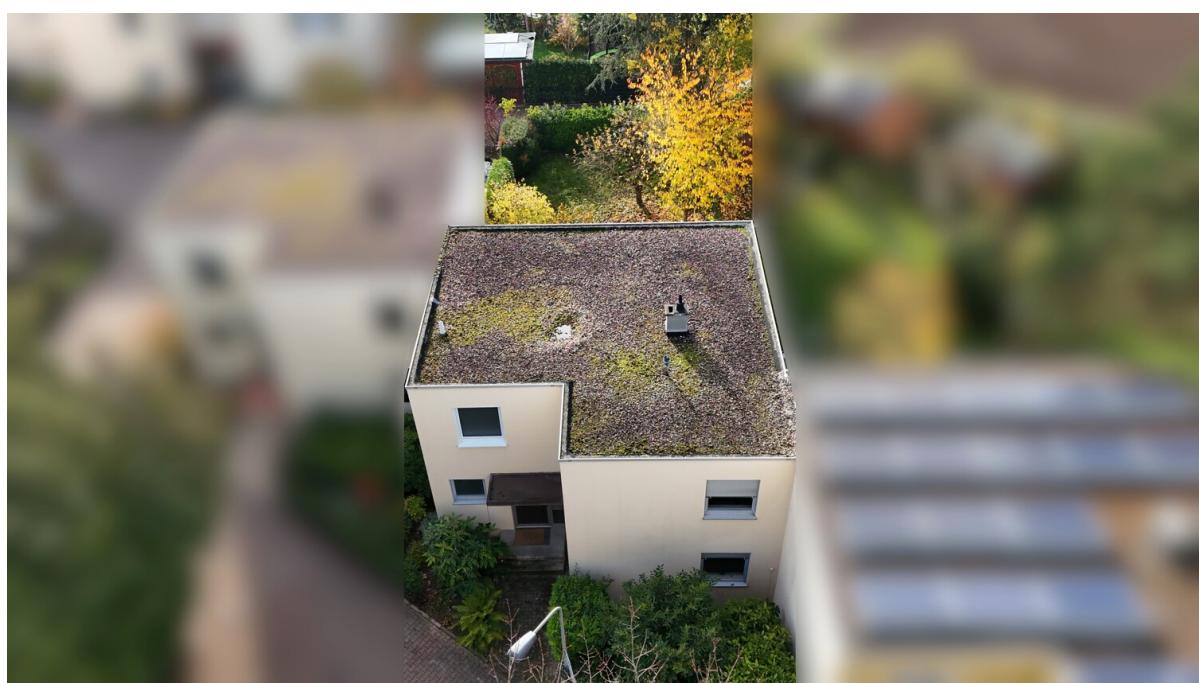
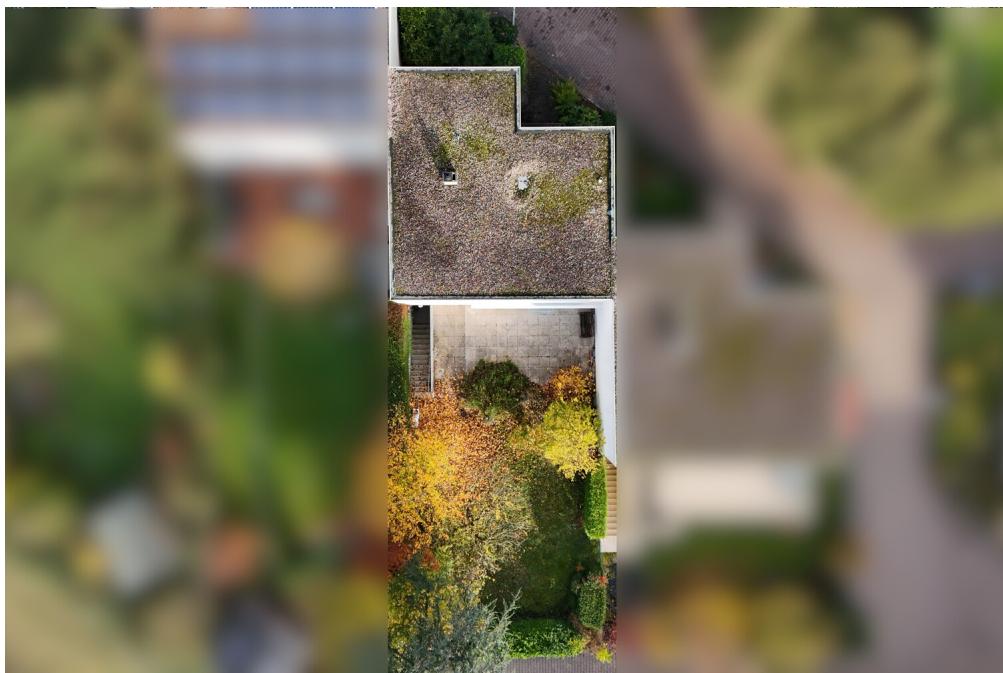
Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

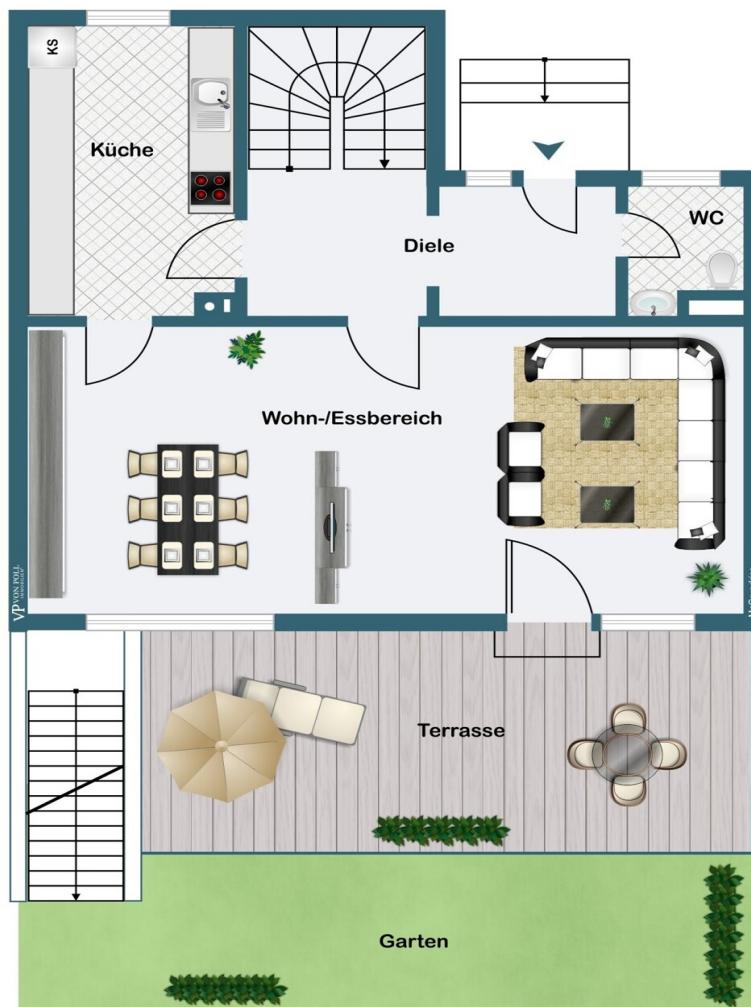
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

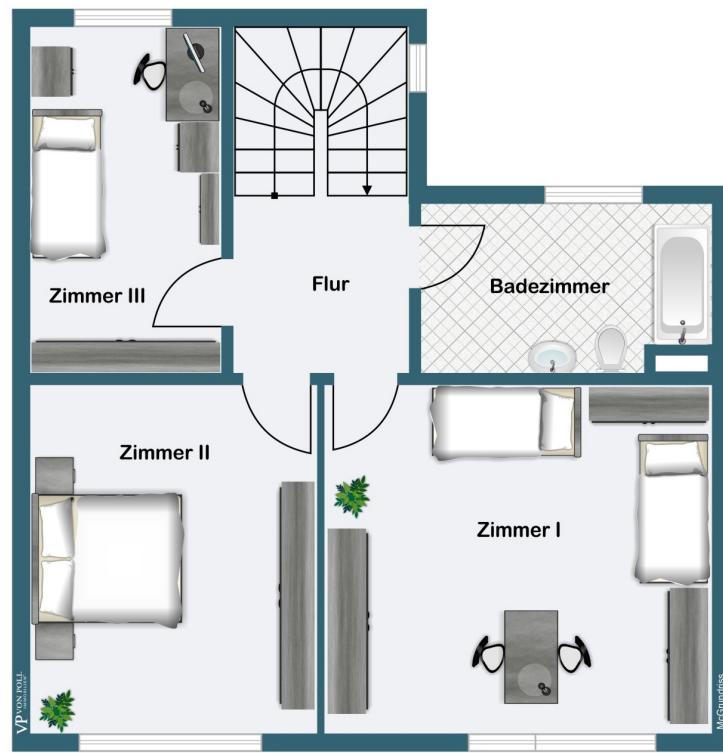
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

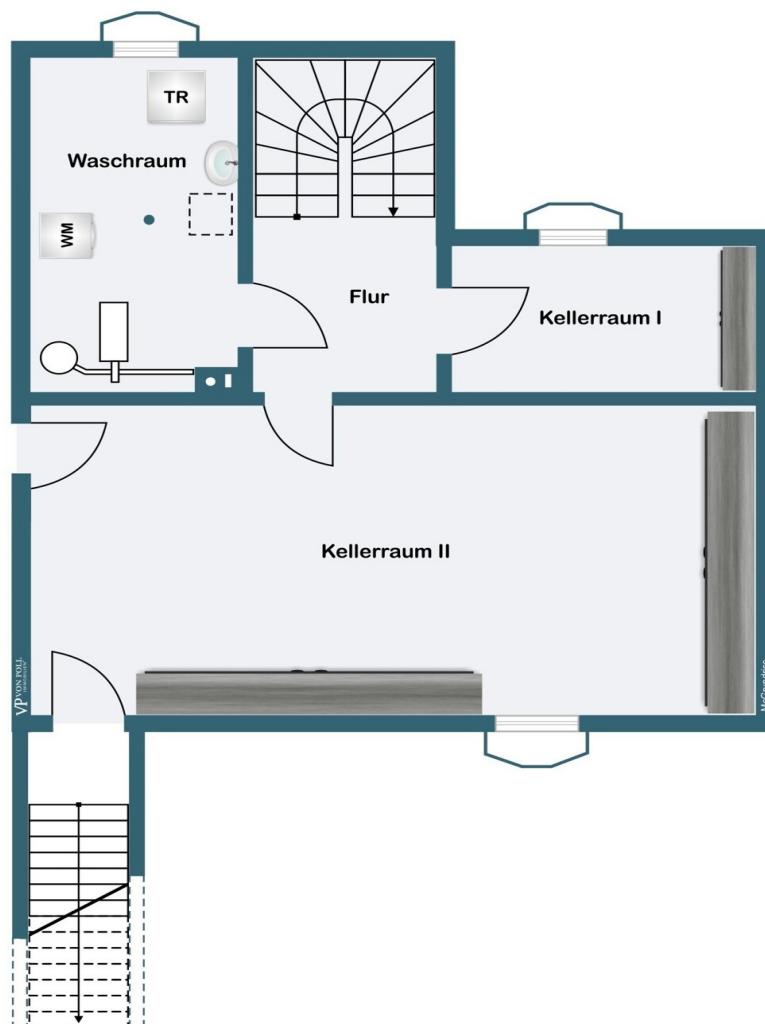
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Ein erster Eindruck

Das charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen auf circa 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem circa 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielseitige Möglichkeiten.

Die ruhige Feldrandlage mit direktem Zugang zur Natur, der sonnige, nach Süden ausgerichtete Garten sowie die fußläufig erreichbare Europäische Schule machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Durch die versetzte Bauweise der Häuser ist die Terrasse kaum einsehbar und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Die verkehrsberuhigte Straße sorgt nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern stellt zugleich einen sicheren und idealen Ort für Kinder zum Spielen dar.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Immobilie befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Bereits durchgeführte Modernisierungen bilden eine solide Grundlage für weitere individuelle Anpassungen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur ca. 36 m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie zum sonnigen Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine großzügige Diele, die Küche und ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Untergeschoss bietet nicht nur Stauraum und Technikflächen, sondern auch einen großzügigen Hobbyraum mit circa 40 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessraum, Werkstatt, Atelier oder Spielbereich.

Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Gäste-WC
- Rollläden
- Terrasse
- Garten
- Garage
- Hebeanlage

**Objektnummer: 25001252 - 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 und findet ihren Höhepunkt in der 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 Bushaltestelle „Frankfurt (Main) G.-Hauptmann-Ring/Praunheimer Weg“ liegt vier Minuten Fußweg entfernt und mit den Linien 71, M72 und M73 erreichen Sie schnell und bequem die Innenstadt. Die U-Bahn-Station Wiesenu ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.

**Objektnummer: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 193.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25001252 - 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)