

Frankfurt am Main – Niederursel

# Detached single-family house with a large garden in a sought-after location

*Property ID: 25001152*



**PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,3 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.362 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25001152 - 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: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## At a glance

Property ID	25001152
Living Space	ca. 182,3 m²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.050.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 89 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

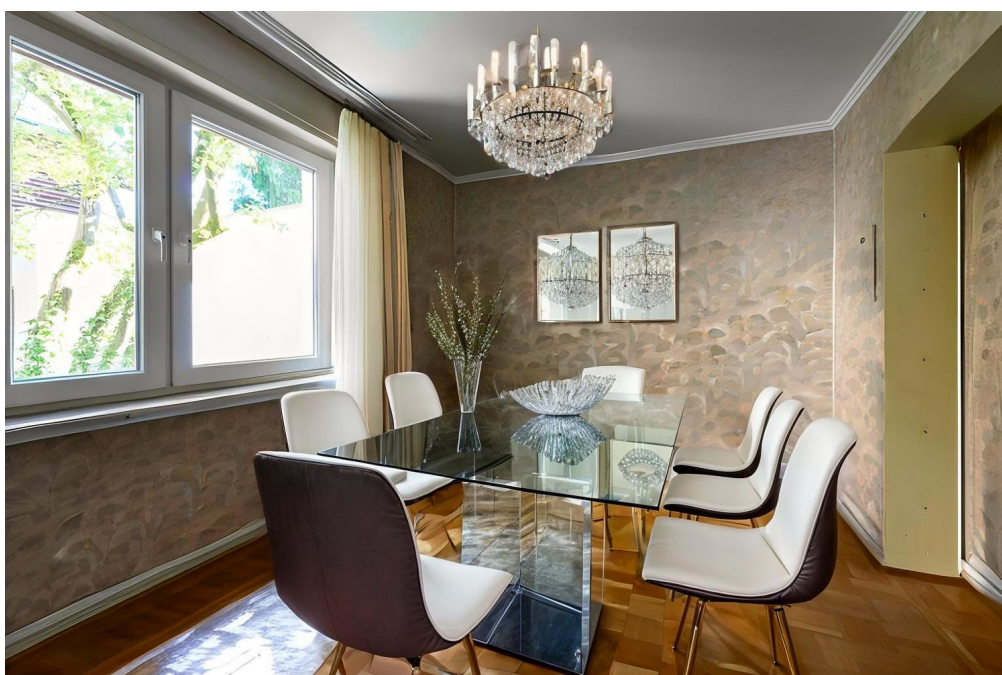
## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	187.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1963



Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property





Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property





Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property





Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property





Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property





Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property





Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property





Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



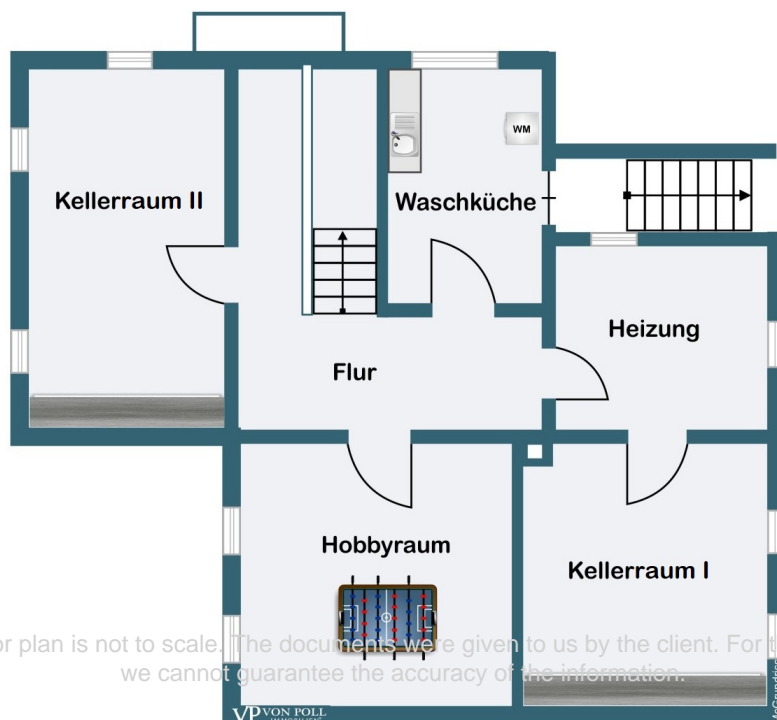
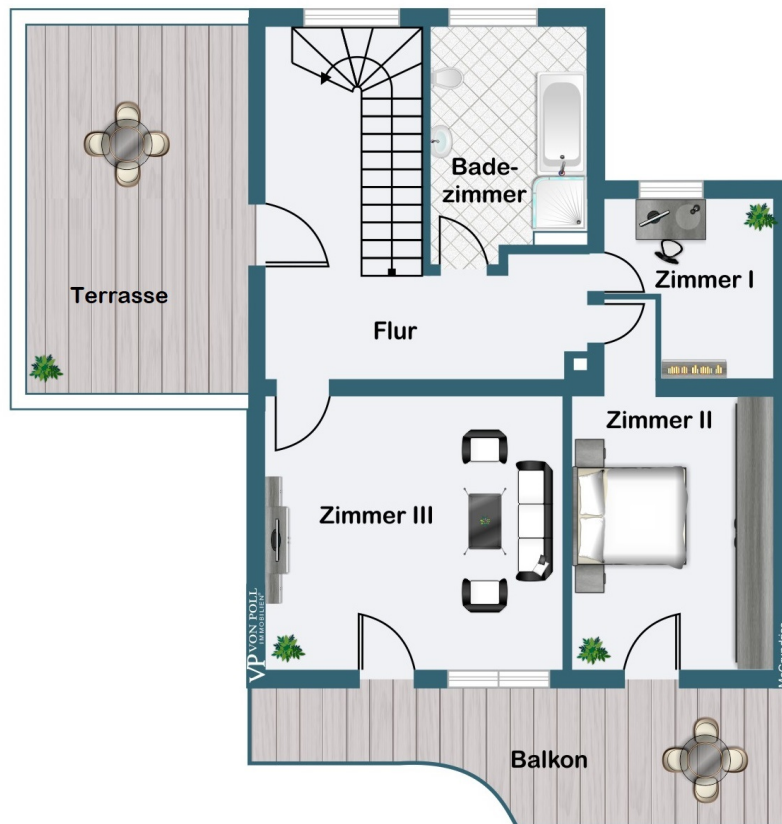
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001152 - 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: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## A first impression

This spacious, detached single-family home, built in 1963, offers approximately 180 m<sup>2</sup> of living space and ample room and design possibilities for realizing individual living dreams, all within a generous plot of land. The house comprises five rooms spread over two floors, ideally suited for a family or for spacious living concepts. The layout is classic, with each room accessible separately, allowing for flexible use as living, sleeping, or working spaces. Renovations in recent years have brought significant improvements: the roof was replaced in 2000, followed in 2010 by the installation of modern triple-glazed windows throughout the house, providing excellent insulation. Furthermore, a new district heating system was installed in 2020, ensuring energy-efficient heating. That same year, the entire basement was comprehensively renovated, creating a versatile, high-quality utility or hobby room. The expansive grounds also offer a variety of landscaping options. Whether as a large play area for children, a garden for hobby gardeners, or a retreat – the possibilities are virtually limitless. The generous plot size of approximately 1,300 m<sup>2</sup> is particularly noteworthy, offering ample opportunity for further development, be it an extension or the creation of additional outdoor spaces. The property is situated in a quiet residential area with excellent access to the surrounding infrastructure. Schools, shops, and public transport are all within easy reach – an ideal location, especially for families. Overall, this property presents an attractive opportunity for investors or DIY enthusiasts who recognize its potential. The renovations already completed provide a solid foundation for further improvements to ensure the house is future-proof and meets the demands of modern living.

Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Details of amenities

- Einbauküche
- Parkettboden
- Kamin
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Großer Garten
- Garage
- Zwei Freiplätze

Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## All about the location

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.

Die Station im Nordwestzentrum liegt an der Grenze des Stadtteils zu Heddernheim und ist über die Linien U1 und U9 der Frankfurter U-Bahn an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zusätzlich verbinden zahlreiche Buslinien in Niederursel den Stadtteil mit der Innenstadt sowie mit der Station "Hauptwache". Von dort bestehen direkte und schnelle Verbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof und zum Flughafen über S-Bahn- und U-Bahnlinien.

Property ID: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 187.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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.



Property ID: 25001152 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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