

Frankfurt am Main – Niederursel

## Charming end-of-terrace house in a quiet location with a large garden

*Property ID: 25001213*



PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 547 m<sup>2</sup>

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	Purchase Price	690.000 EUR
Living Space	ca. 104,85 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1967		

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/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1967

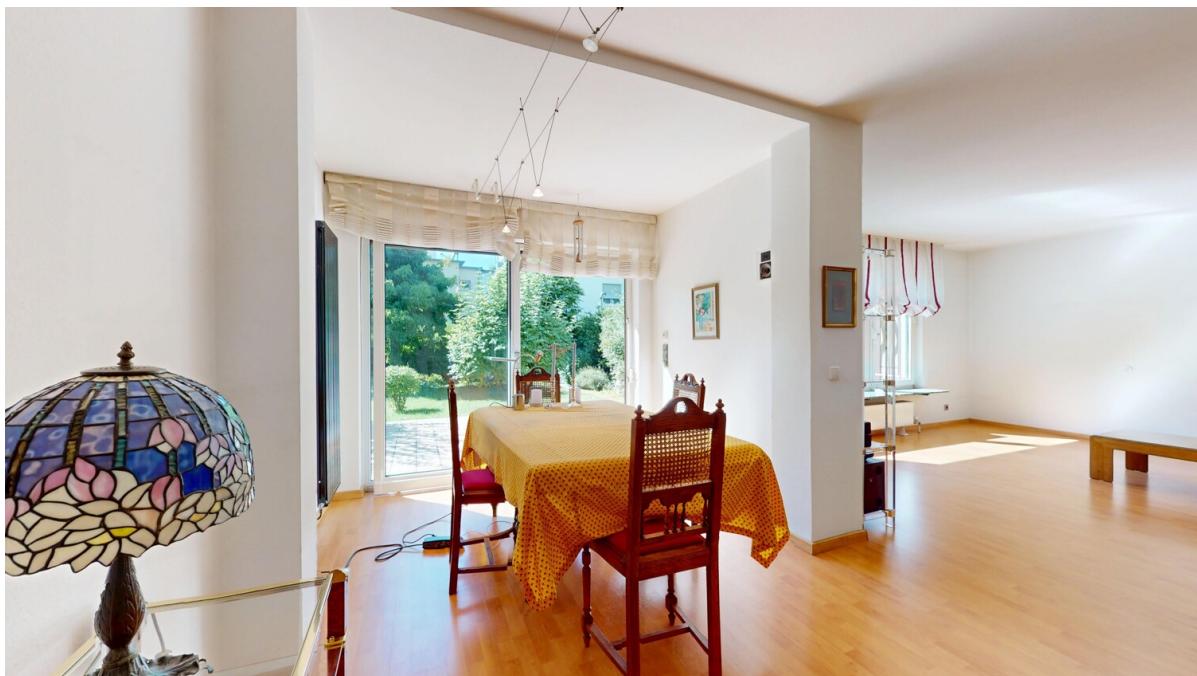
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## 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



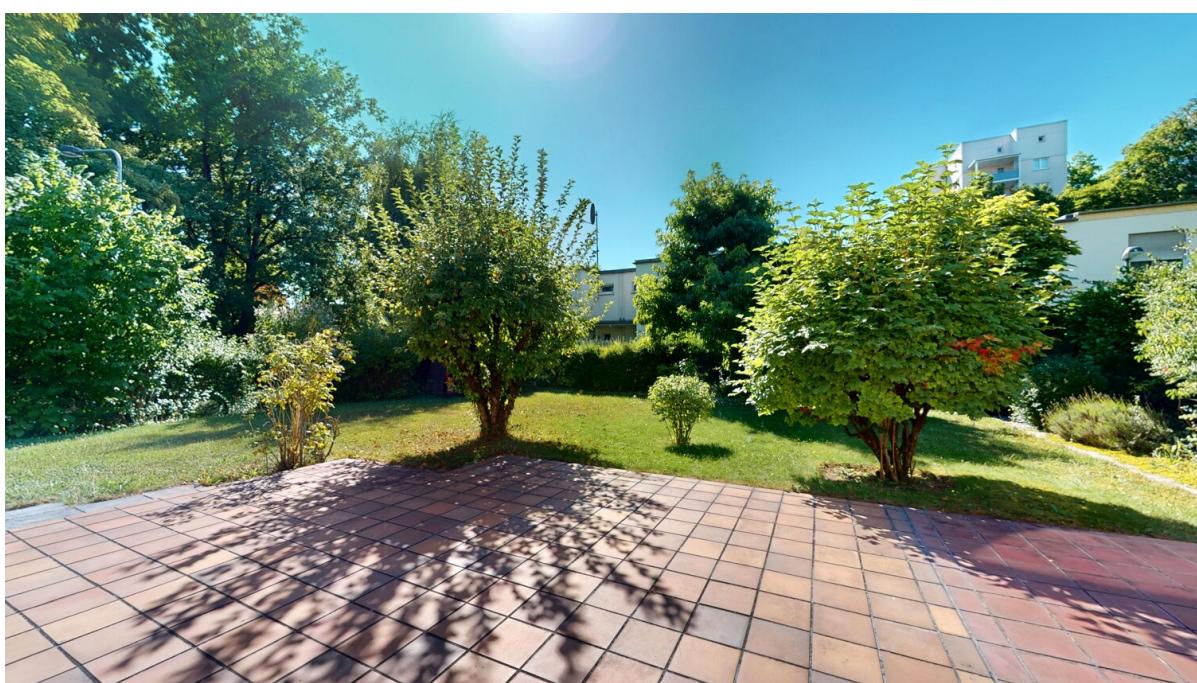
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



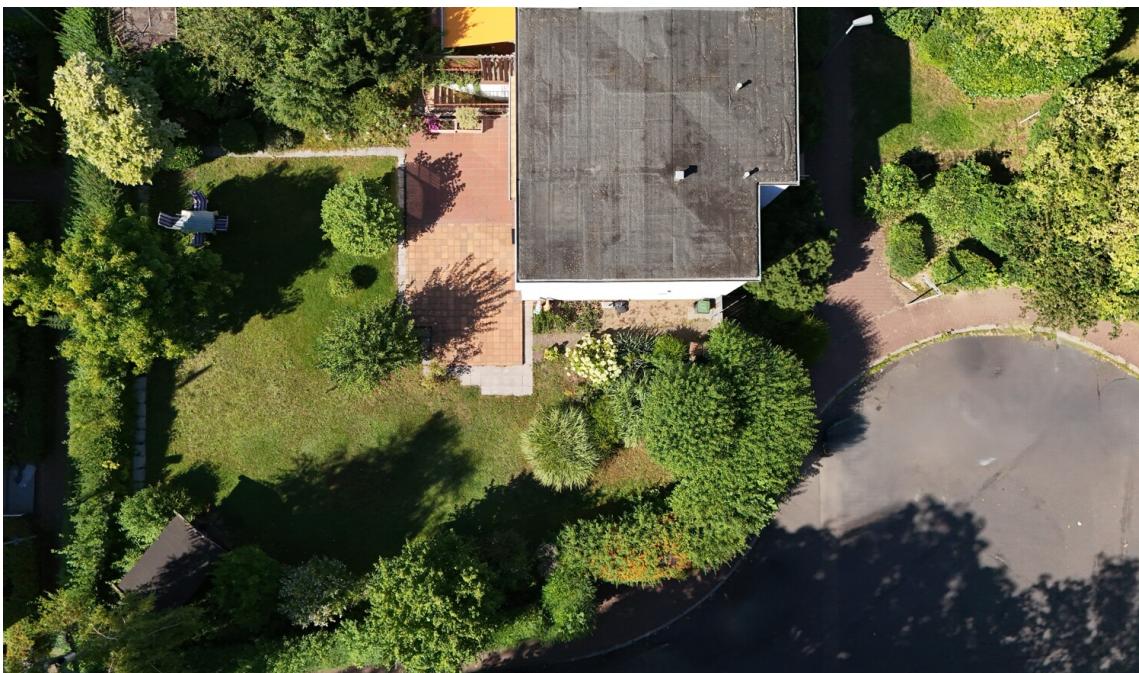
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

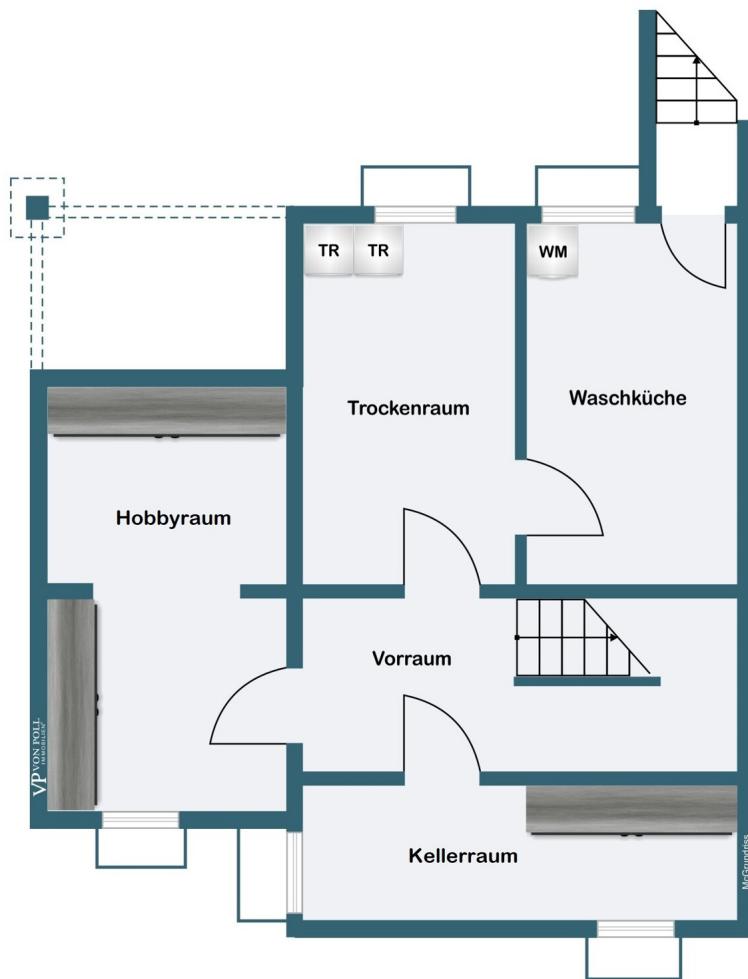
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

This lovingly maintained end-of-terrace house is situated in a highly sought-after and quiet location in Niederursel. The property boasts a spacious, meticulously cared-for garden, offering ample space for relaxation and ideal opportunities for gardening enthusiasts and a small family. The generous entrance hall features a stylish wardrobe and shoe cabinet. The open-plan, light-filled living and dining room was extensively enlarged in 1993 and impresses with its modern layout. This area is perfect for entertaining family and friends, as it flows seamlessly onto the spacious terrace. Two electric awnings provide pleasant shade and enhance the comfort of the outdoor space. Upstairs, there are two comfortable bedrooms, each flooded with natural light through large windows. The bathroom features a bathtub and natural light. A further highlight is the option to convert one of the bedrooms into two separate rooms, allowing for even greater flexibility in the property's use. Overall, this end-of-terrace house offers not only a high level of living comfort but also excellent public transport connections, making it an ideal home for families. Its quiet yet central location in Niederursel combines the advantages of urban living with a high quality of life.

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/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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