

Frankfurt am Main - Niederursel

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

Property ID: 25001213



PURCHASE PRICE: 650.000 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	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 104,85 m²	House	End-terrace house
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 45 m²
Year of construction	1967	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/m ² a
Energy certificate valid until	23.07.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1967

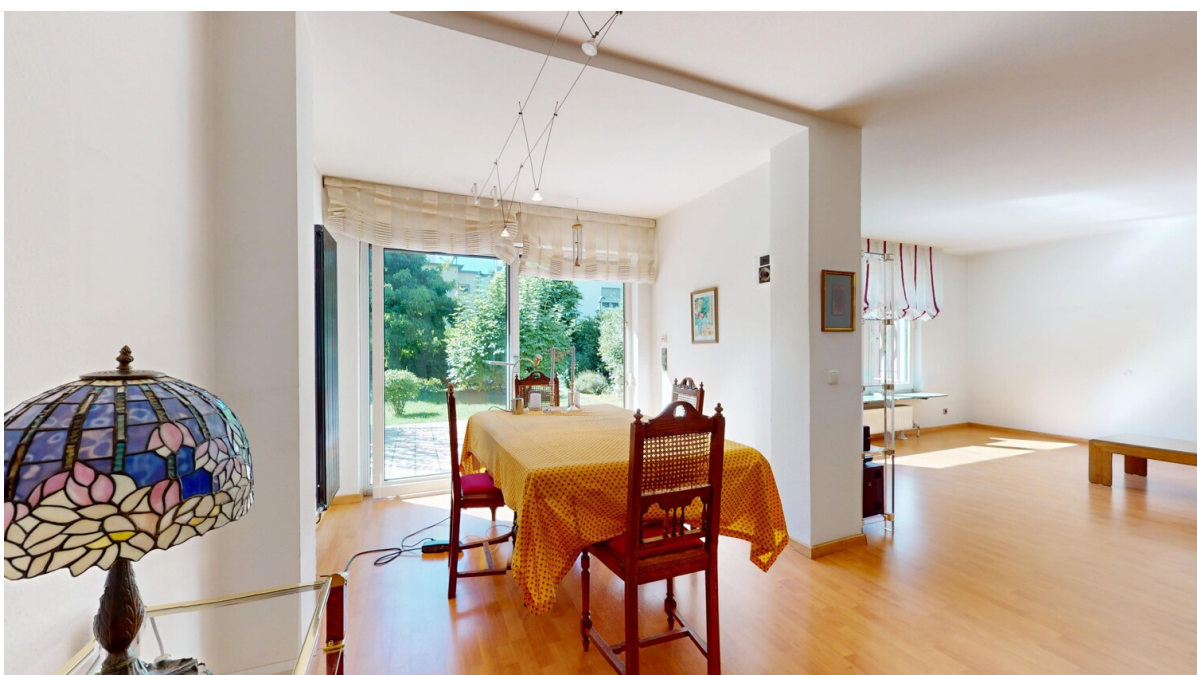
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

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



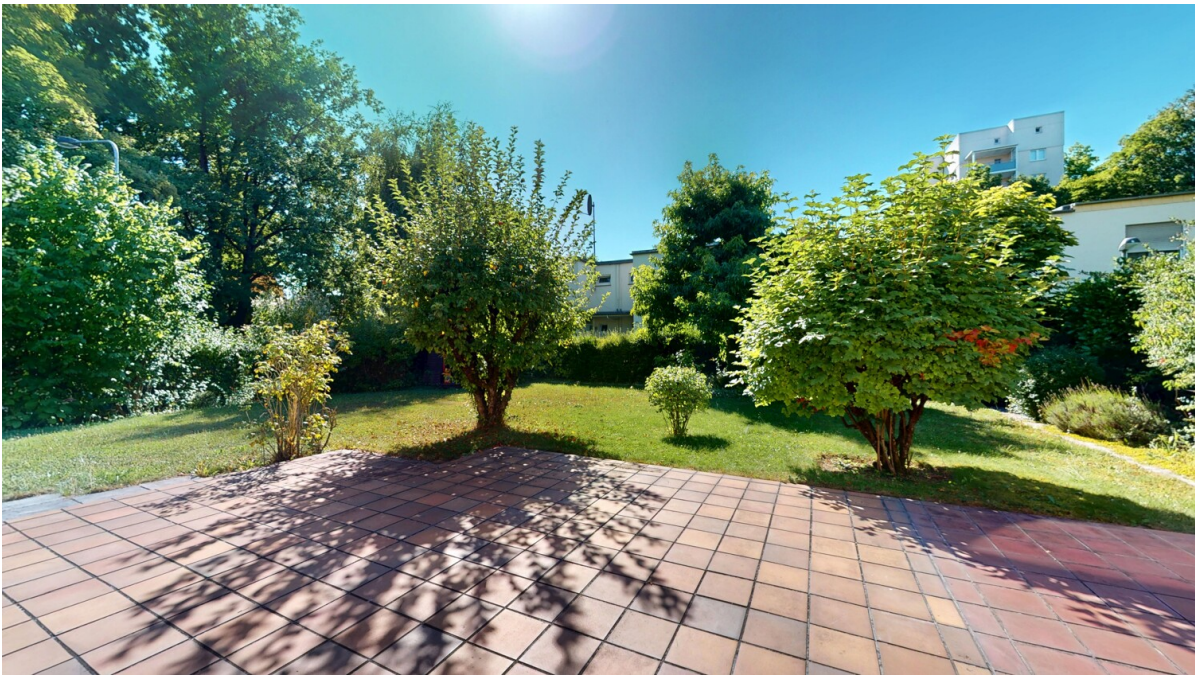
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

The property



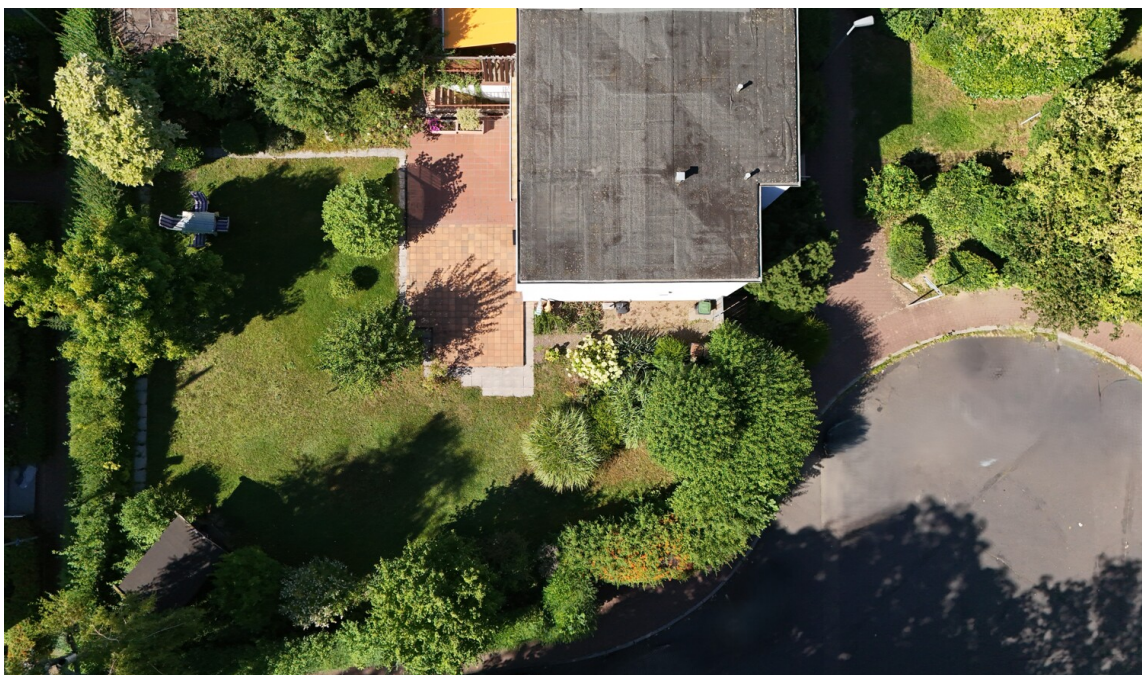
Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

The property



Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

The property

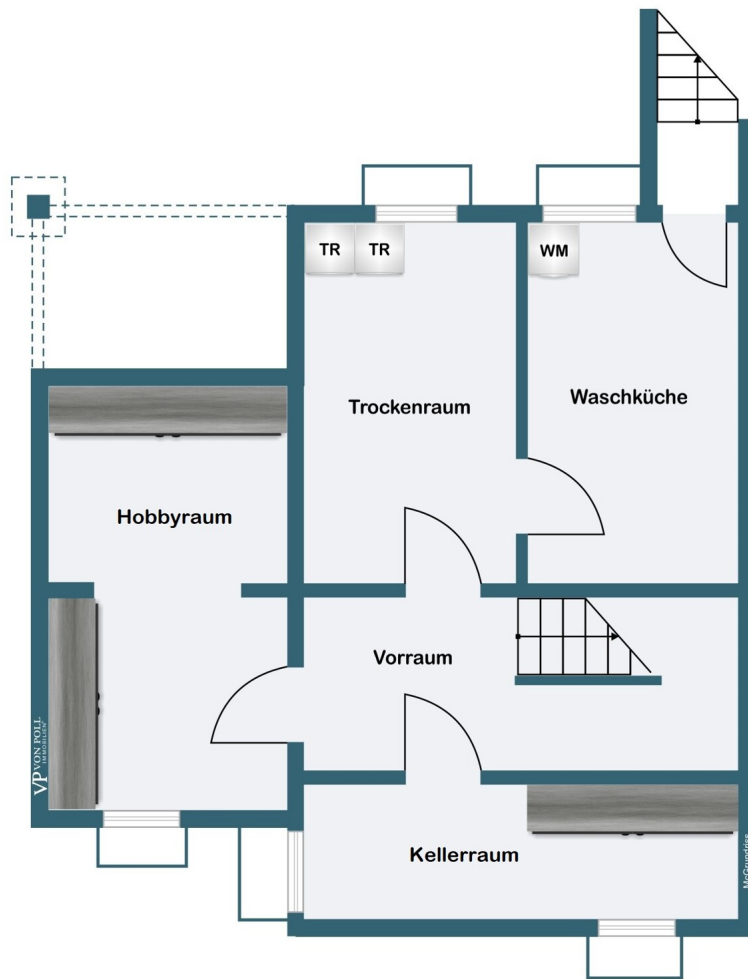


Property ID: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

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 Hedderheimer 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 Handelsregisterauszugs, 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