

Frankfurt am Main - Niederursel

Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten und Garage

Property ID: 26001033



PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 198 m²

Property ID: 26001033 - 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: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

At a glance

Property ID	26001033	Purchase Price	645.000 EUR
Living Space	ca. 125 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1966	Modernisation / Refurbishment	2019
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 57 m ²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	153.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.03.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

The property



Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

The property



Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

The property



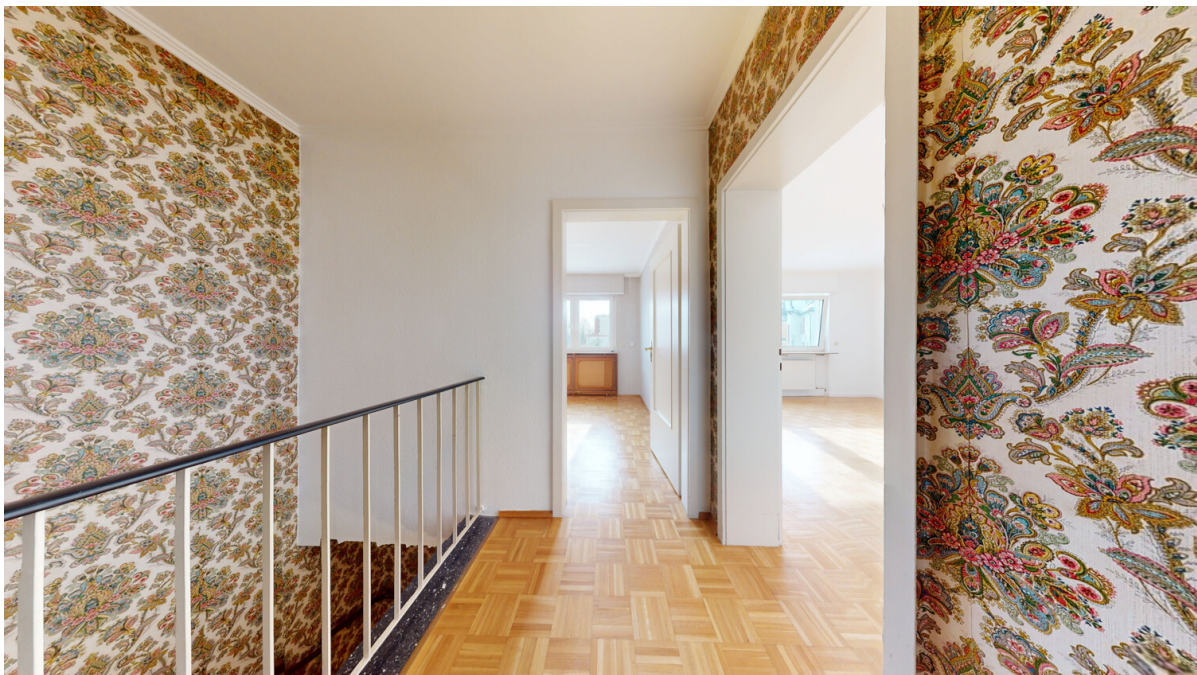
Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

The property



Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

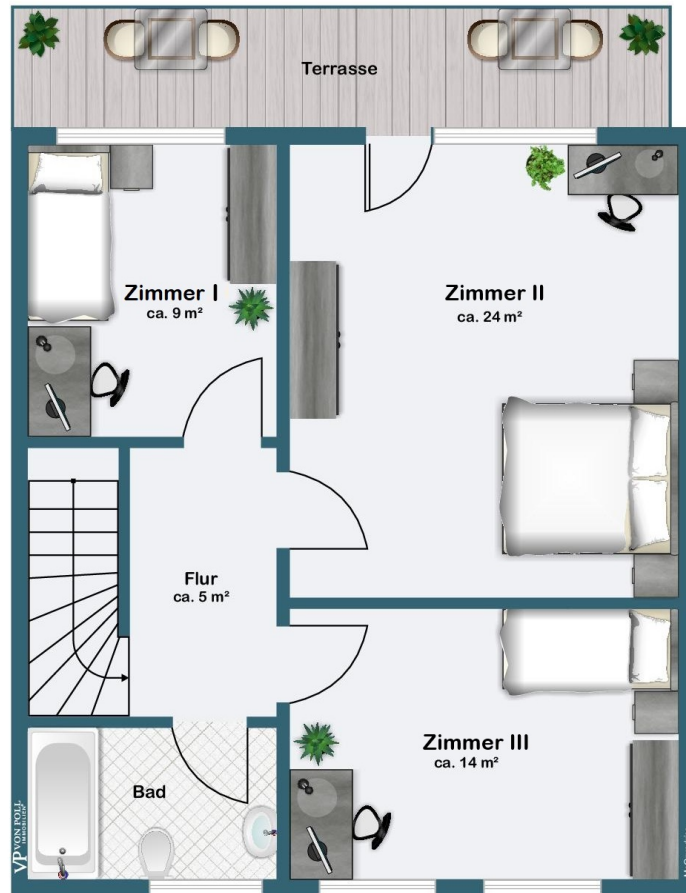
The property

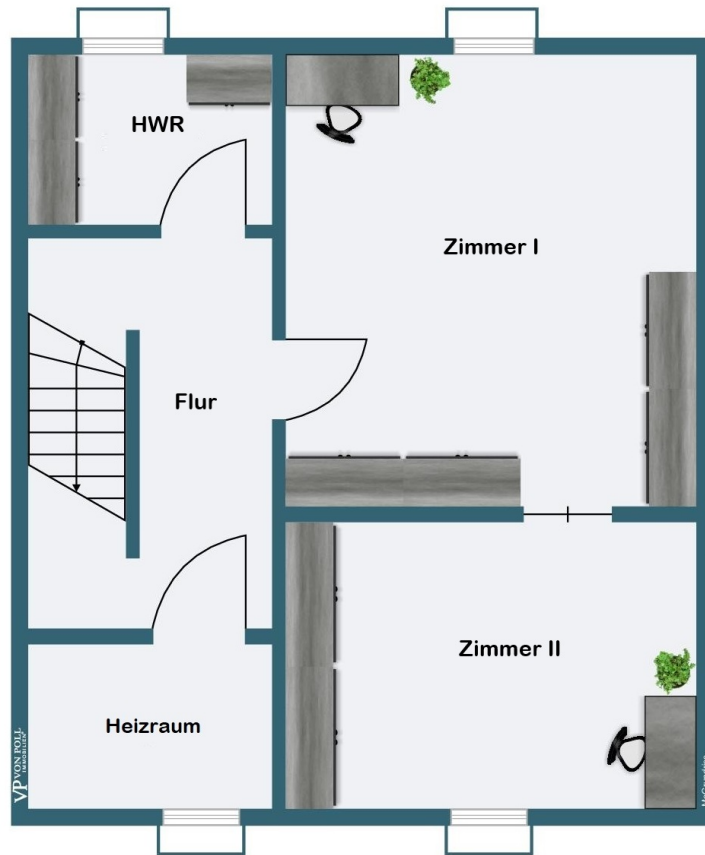


Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

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: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

A first impression

Dieses charmante Reihenhaus aus dem Jahr 1966 überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 125 m² auf einem circa 198 m² großen Grundstück und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete, eingewachsene Garten. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder eine individuelle Gartengestaltung. Über ein Gartentor gelangt man bequem auf die Rückseite der Häuserreihe, wo sich auch die dazugehörige Garage befindet.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Bereits modernisierte Fenster tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz sowie zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Gleichzeitig bietet das Haus eine hervorragende Grundlage, um es nach eigenen Vorstellungen zu sanieren und zeitgemäß zu gestalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Gäste-WC und Platz für eine Garderobe. Die Küche verfügt über eine praktische Abstellkammer und bietet durch ihre Aufteilung zusätzlich Raum für eine kleine Sitzecke. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses: Eine große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten. In den Wohnräumen ist gepflegtes Mosaikparkett verlegt, das dem Haus einen warmen und klassischen Charakter verleiht.

Im Obergeschoss stehen insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt

werden können. Ein Tageslichtbad ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Haus ist außerdem voll unterkellert und bietet im Untergeschoss ein weiteres Duschbad, sowie zwei großzügige Räume.

Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare oder Familien mit Platzbedarf.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse. Eingebettet in ein gewachsenes und angenehmes Wohnumfeld profitieren Sie hier von einer entspannten Nachbarschaft bei gleichzeitig kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine Immobilie mit Potenzial in ruhiger Lage – ideal für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Details of amenities

- Windfang
- Parkettboden
- Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Einbauschränk im Flur
- Separater Küchenraum mit Speisekammer
- Vollbad mit Tageslicht im Obergeschoss
- Gäste-WC
- Hobbyraum im Untergeschoss wohnlich ausgebaut
- Fernwärme
- Überwiegend gedämmt
- Garten in Südausrichtung
- Mülltonnenbox
- Garage

Property ID: 26001033 - 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 liegen in der Nähe und bieten direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U9, die schnell und bequem in die Innenstadt führen. Die U-Bahn-Station Wiesenau ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.

Property ID: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Other information

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: 26001033 - 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