

Frankfurt am Main – Niederursel

## Terraced house with garden in a quiet location on the edge of a field

*Property ID: 25001252*



PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 266 m<sup>2</sup>

Property ID: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## At a glance

Property ID	25001252	Purchase Price	680.000 EUR
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1979	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

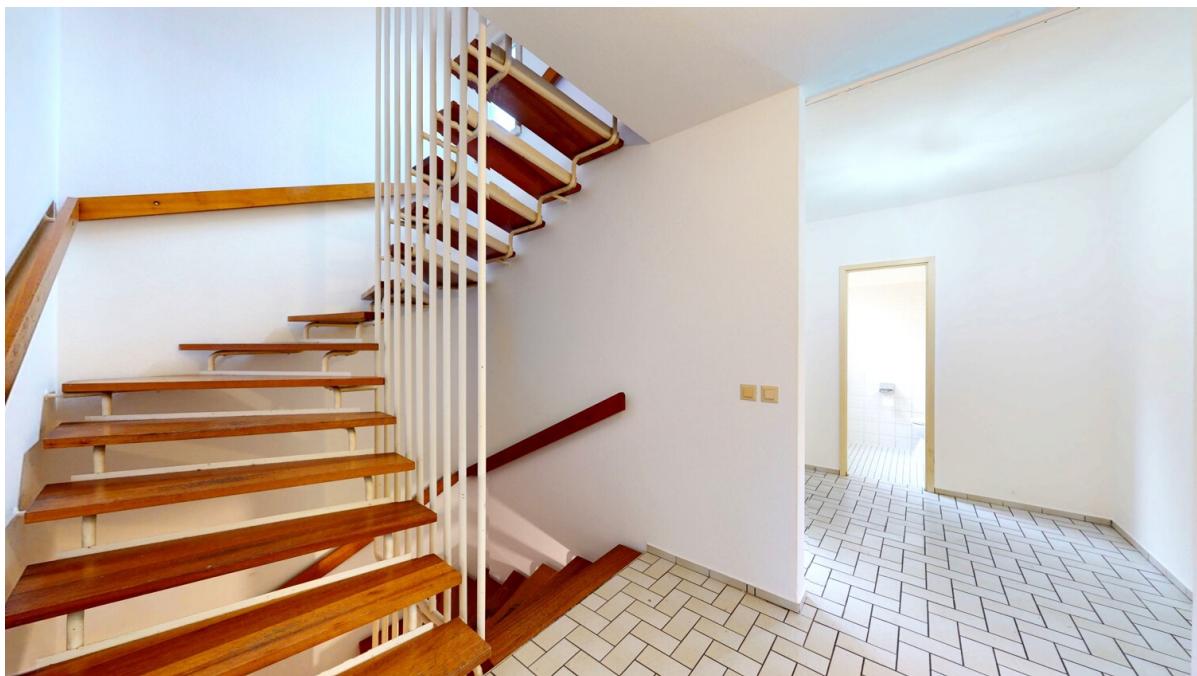
Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	193.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



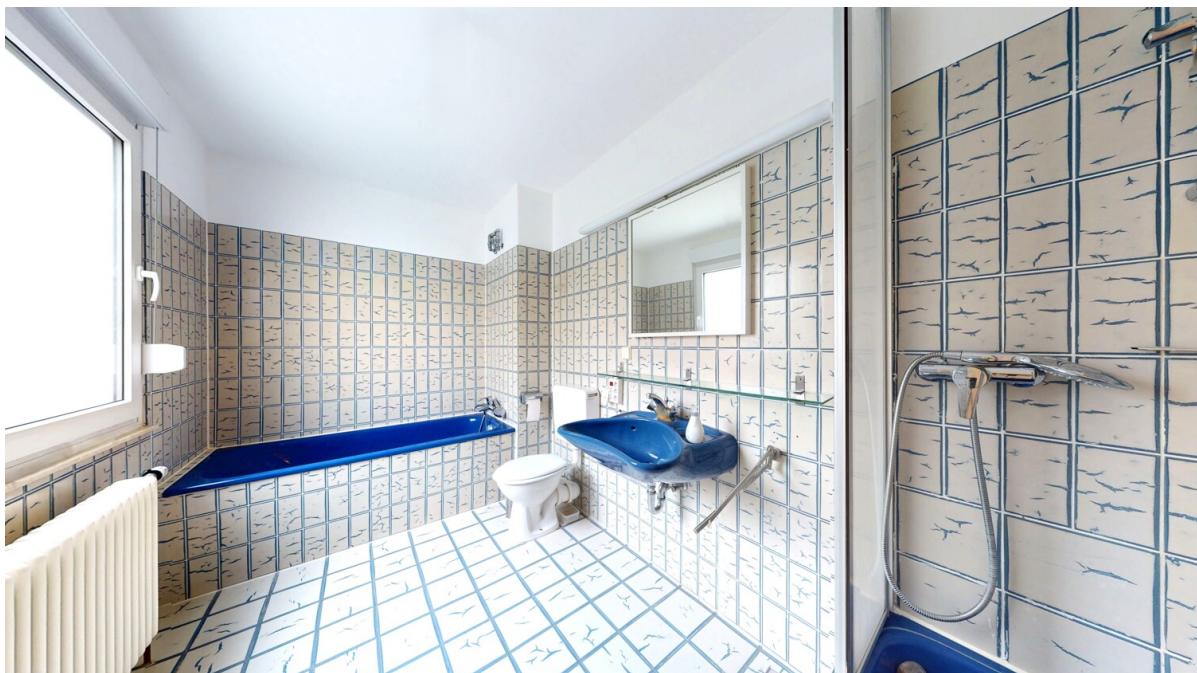
Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



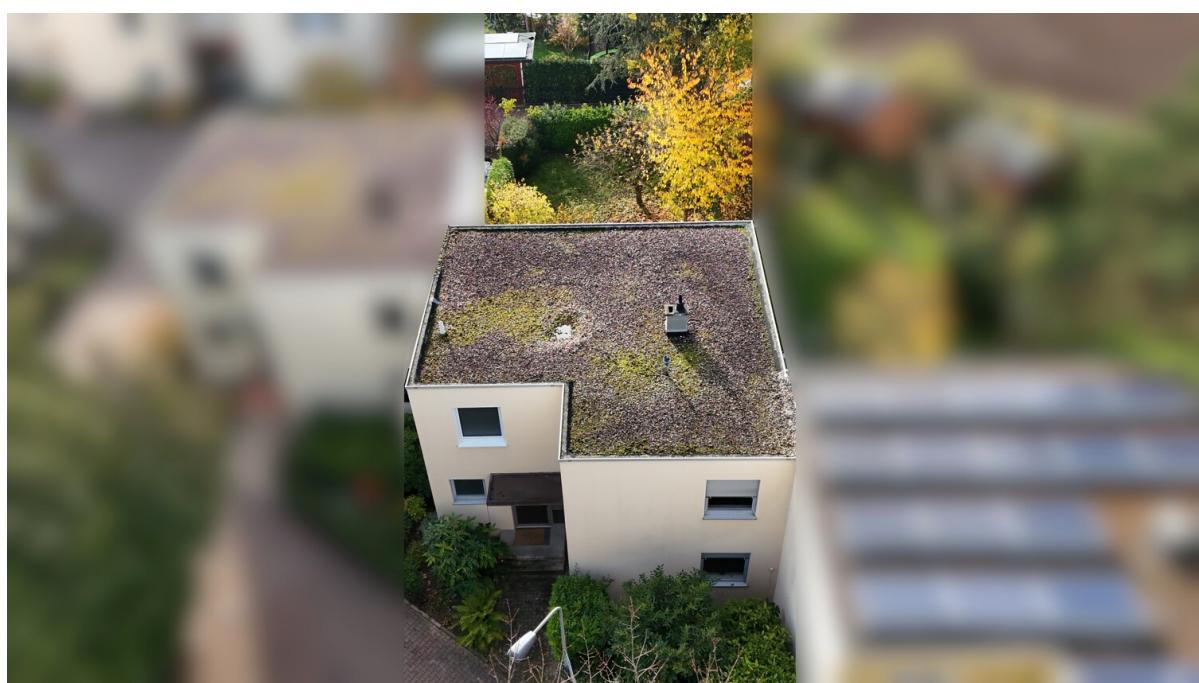
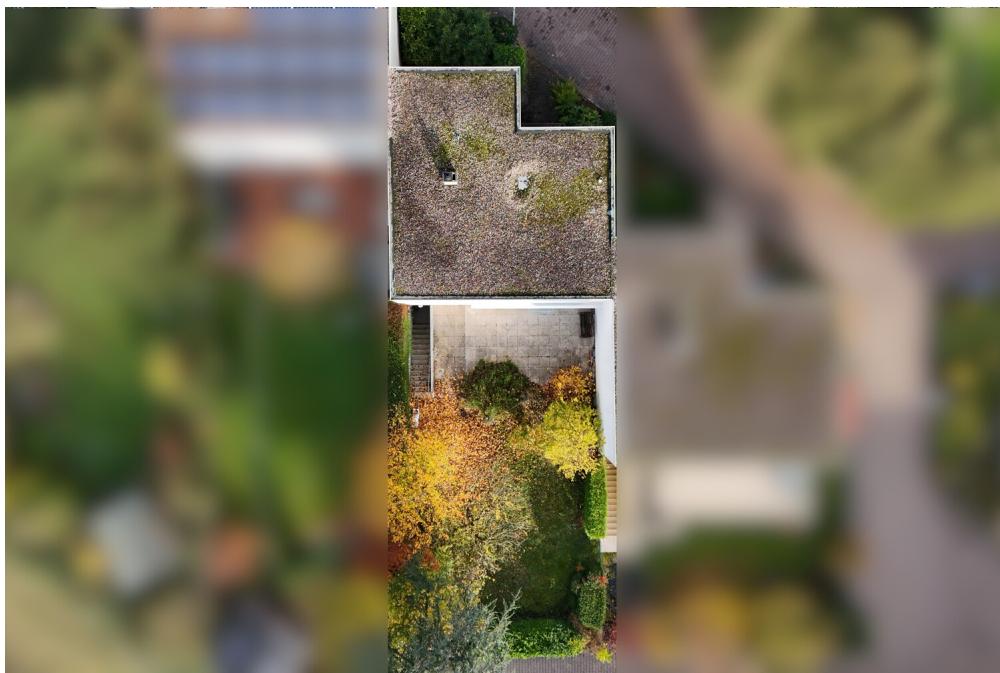
Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## The property



Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

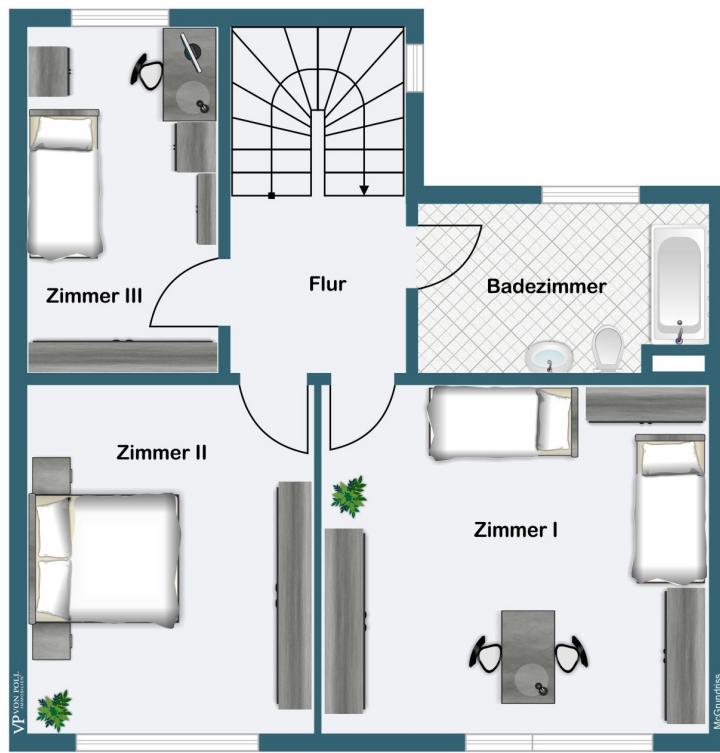
## The property

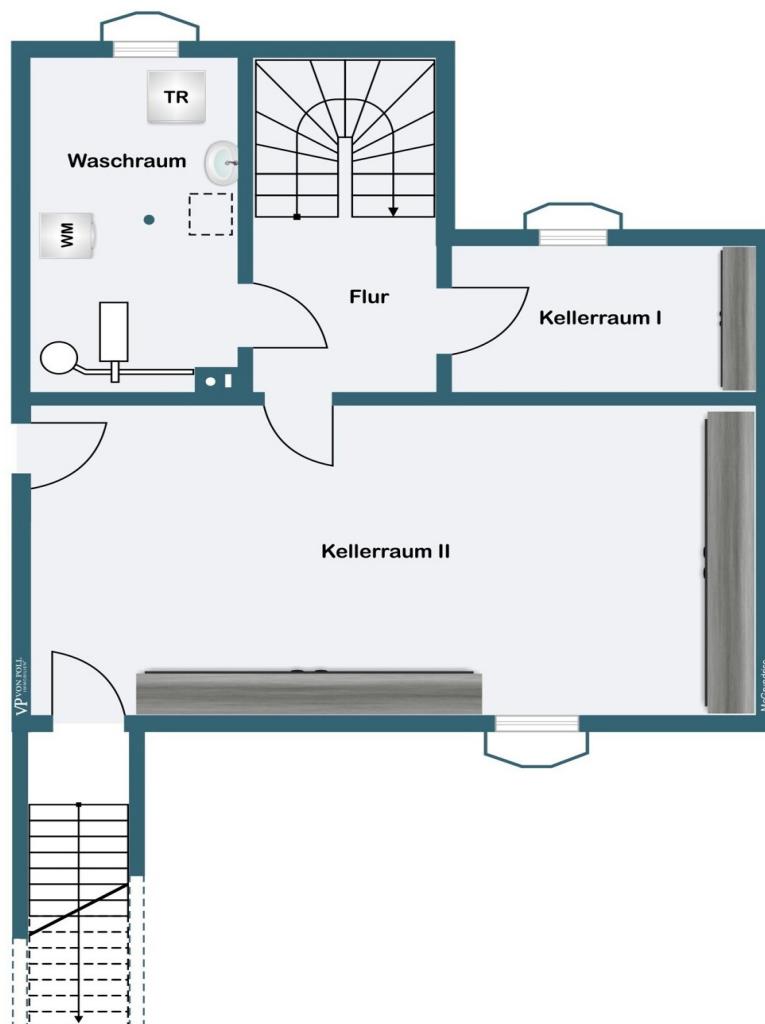


Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

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

## A first impression

This charming terraced house, built in 1979, offers a variety of possibilities on approximately 125 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 266 m<sup>2</sup>. Its quiet location on the edge of a field with direct access to nature, the sunny garden, and the European School within walking distance make this property particularly attractive for families. The traffic-calmed street also ensures a peaceful living environment. Shops, kindergartens, and public transport are also easily accessible. While the house requires renovation, it already boasts numerous modernizations, providing a solid foundation for your individual living ideas. The ground floor features a bright living and dining area with large windows and direct access to the approximately 36 m<sup>2</sup> terrace and a south-facing garden. A spacious hallway, the kitchen, and a separate guest WC are also located on this floor. Upstairs, you will find three well-proportioned rooms and a bathroom. These rooms can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, or offices. The basement offers not only storage space and technical areas, but also a spacious hobby room of approximately 40 m<sup>2</sup>. This area offers a variety of uses – whether as a fitness room, workshop, studio, or playroom. A garage is also available.

Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Details of amenities

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

**Property ID: 25001252 - 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 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.

**Property ID: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25001252 - 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)