

Frankfurt am Main – Niederursel

Casa unifamiliar independiente con amplio jardín en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25001152



PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182,3 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.362 m²

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

De un vistazo

Número de propiedad	25001152
Superficie habitable	ca. 182,3 m ²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 89 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

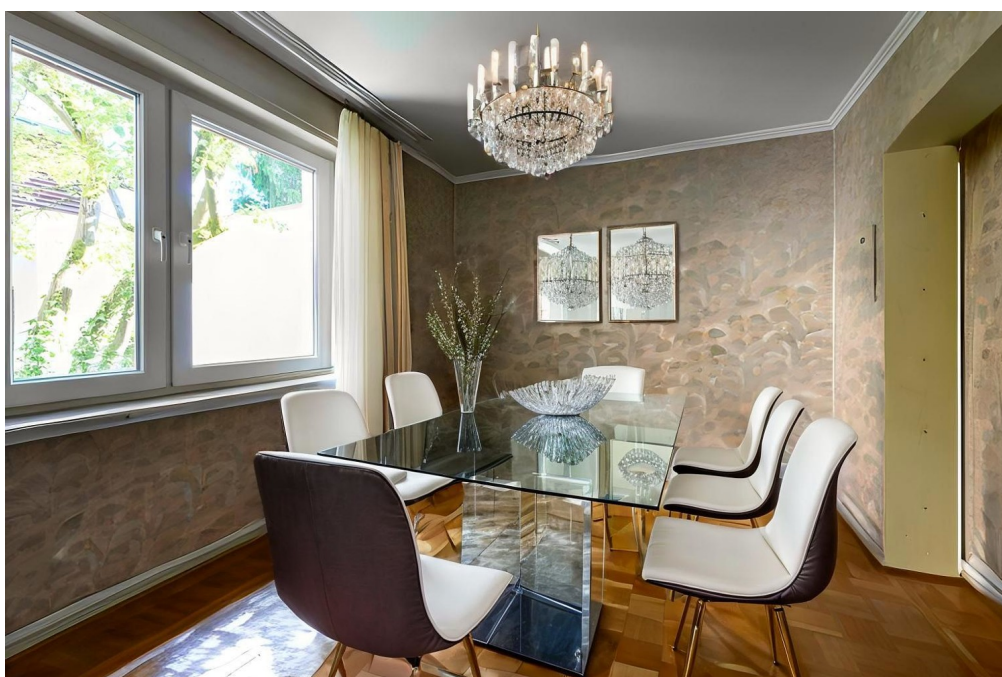
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Cogeneración fósil
Certificado energético válido hasta	17.06.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	187.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN



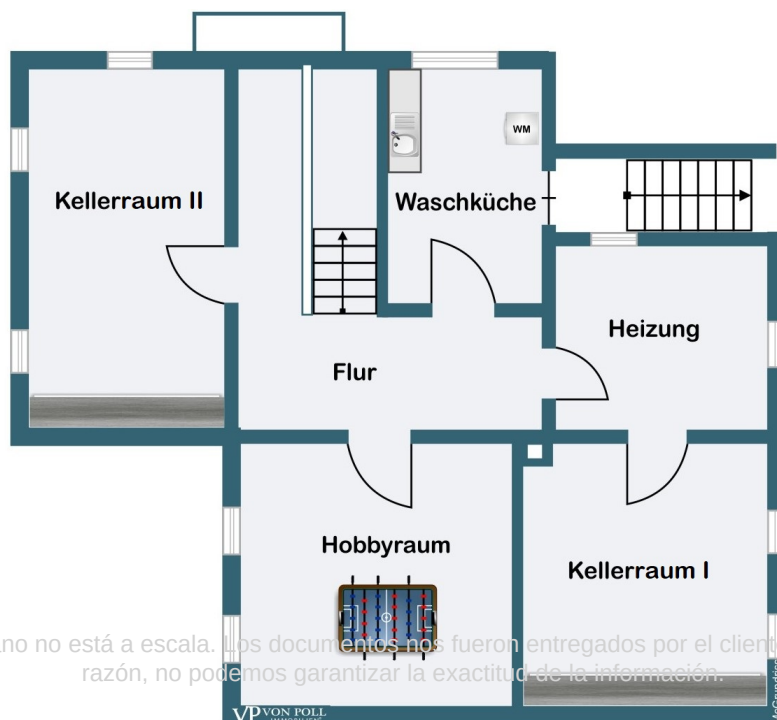
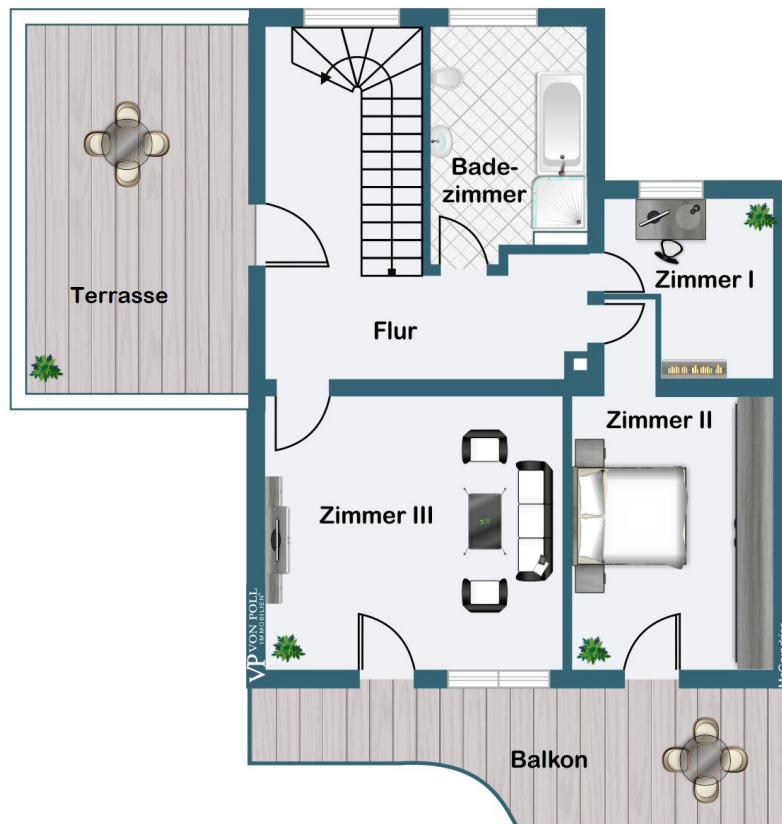
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Una primera impresión

Esta espaciosa casa unifamiliar, construida en 1963, ofrece aproximadamente 180 m² de espacio habitable y amplias posibilidades de diseño para hacer realidad sus sueños de vida, todo ello en un amplio terreno. La casa consta de cinco habitaciones distribuidas en dos plantas, ideal para una familia o para espacios amplios. La distribución es clásica, con acceso independiente a cada habitación, lo que permite un uso flexible como sala de estar, dormitorio o espacio de trabajo. Las renovaciones de los últimos años han aportado mejoras significativas: el tejado se sustituyó en el año 2000, seguido en 2010 por la instalación de modernas ventanas de triple acristalamiento en toda la casa, que proporcionan un excelente aislamiento. Además, en 2020 se instaló un nuevo sistema de calefacción urbana, que garantiza una calefacción de bajo consumo. Ese mismo año, se renovó por completo el sótano, creando un versátil y elegante cuarto de servicio o de ocio. El amplio terreno también ofrece diversas opciones de paisajismo. Ya sea como una gran zona de juegos para niños, un jardín para aficionados a la jardinería o un lugar de retiro, las posibilidades son prácticamente ilimitadas. La generosa parcela de aproximadamente 1300 m² es especialmente destacable, ofreciendo amplias oportunidades de desarrollo, ya sea una ampliación o la creación de espacios exteriores adicionales. La propiedad se encuentra en una tranquila zona residencial con excelente acceso a la infraestructura circundante. Colegios, comercios y transporte público están a poca distancia, una ubicación ideal, especialmente para familias. En resumen, esta propiedad representa una oportunidad atractiva para inversores o aficionados al bricolaje que reconozcan su potencial. Las reformas ya realizadas proporcionan una base sólida para futuras mejoras que garanticen la durabilidad de la casa y cumplan con las exigencias de la vida moderna.

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 187.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com