

Frankfurt am Main – Niederursel

## Encantadora casa adosada en una zona tranquila con un gran jardín.

**Número de propiedad: 25001213**



---

**PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 104,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 547 m<sup>2</sup>**

---

Número de propiedad: 25001213 - 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: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## De un vistazo

Número de propiedad	25001213
Superficie habitable	ca. 104,85 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1967

Precio de compra	690.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Espacio utilizable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Cogeneración fósil	Demanda de energía final	413.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.07.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1967

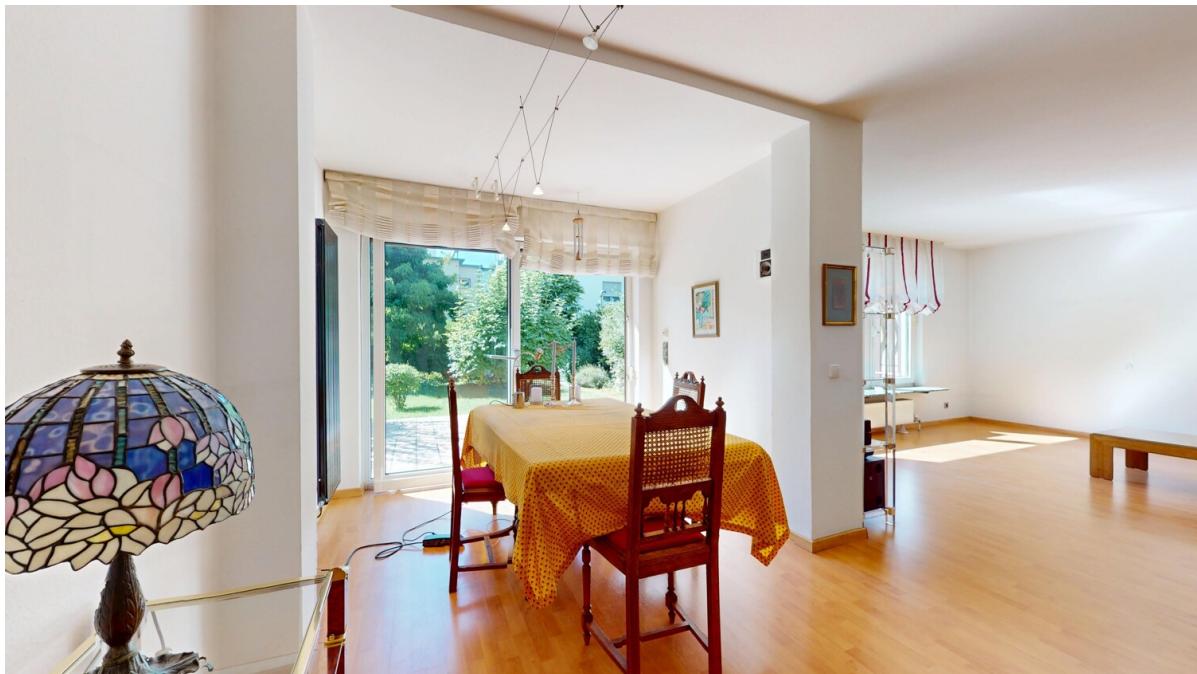
Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



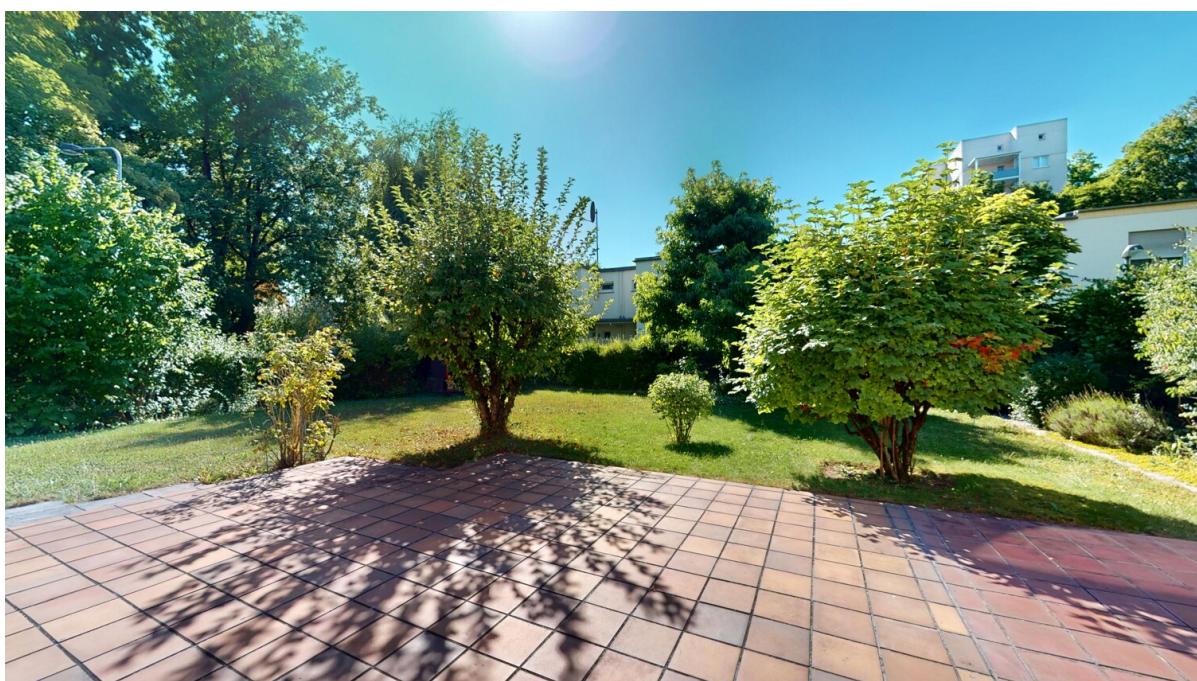
Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



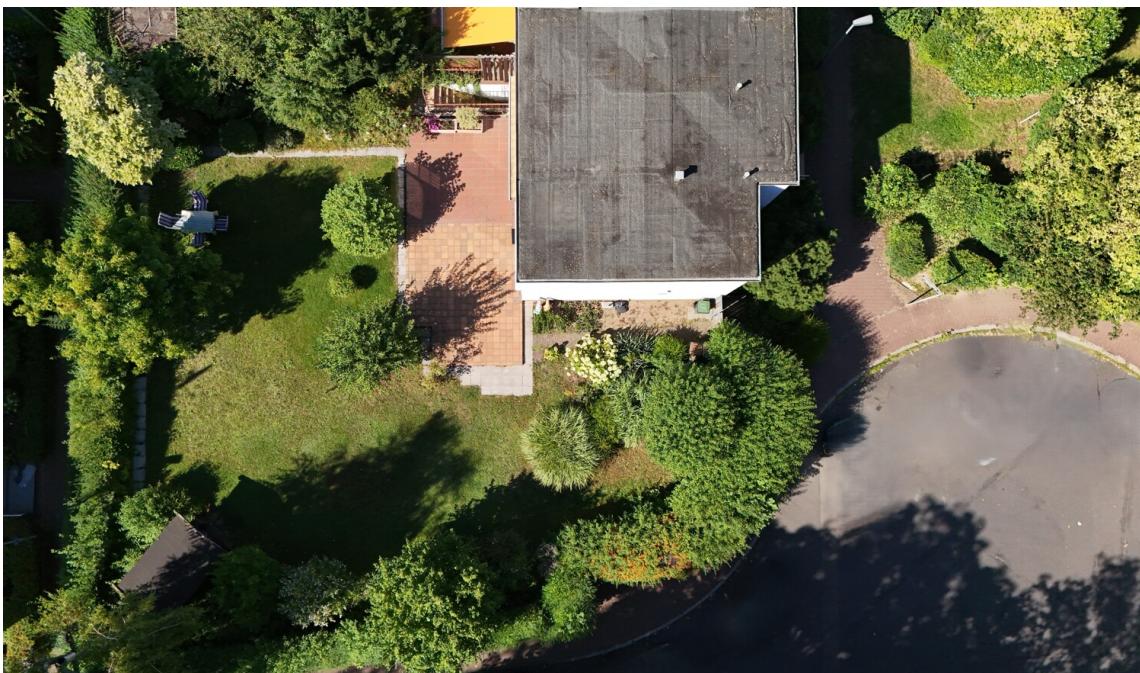
Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad

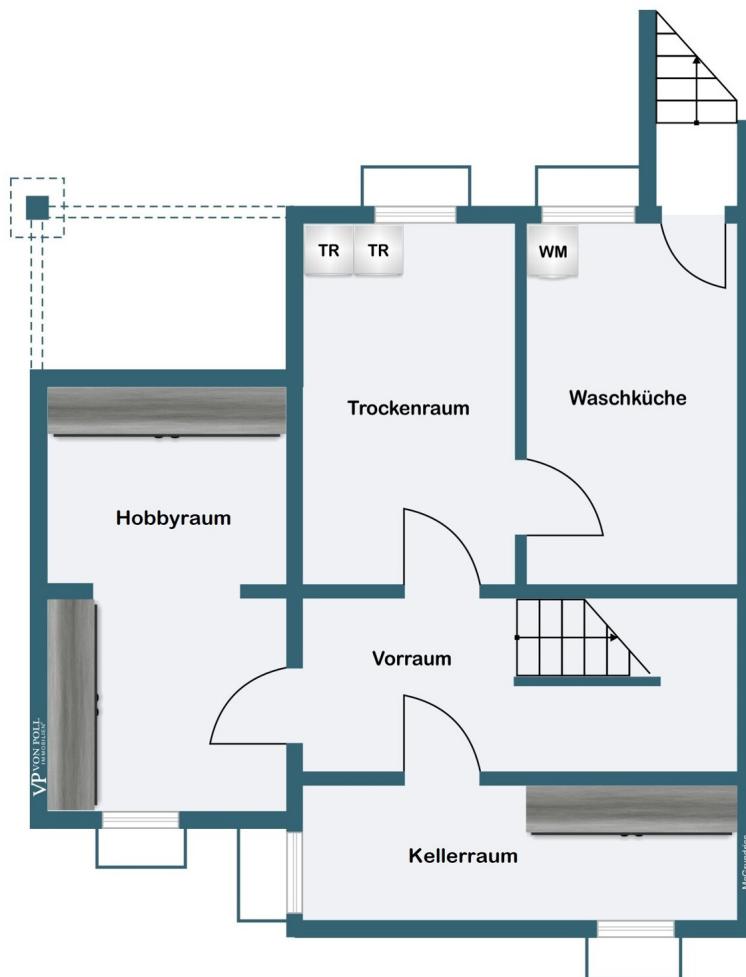


Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## 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: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Una primera impresión

Esta casa adosada, cuidadosamente mantenida, se encuentra en una zona tranquila y muy solicitada de Niederursel. La propiedad cuenta con un amplio jardín, cuidadosamente cuidado, que ofrece amplio espacio para relajarse y oportunidades ideales para amantes de la jardinería y familias pequeñas. El amplio recibidor cuenta con un elegante armario y zapatero. El salón-comedor, de planta abierta y muy luminoso, fue ampliado considerablemente en 1993 y destaca por su moderna distribución. Esta zona es perfecta para recibir a familiares y amigos, ya que se integra a la perfección con la espaciosa terraza. Dos toldos eléctricos proporcionan una agradable sombra y realzan la comodidad del espacio exterior. En la planta superior, hay dos cómodos dormitorios, cada uno con abundante luz natural gracias a sus amplios ventanales. El baño cuenta con bañera y luz natural. Otra ventaja es la posibilidad de convertir uno de los dormitorios en dos estancias independientes, lo que permite una mayor flexibilidad en el uso de la propiedad. En resumen, esta casa adosada ofrece no solo un alto nivel de confort, sino también excelentes conexiones de transporte público, lo que la convierte en un hogar ideal para familias. Su ubicación tranquila y céntrica en Niederursel combina las ventajas de la vida urbana con una alta calidad de vida.

Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Detalles de los servicios

- Elektrische Markisen (Terrasse)
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Seniorengerechter Treppenlift
- Gäste-WC
- Große Terrasse
- Großer Garten

Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25001213 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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