

Frankfurt am Main – Niederursel

## Casa adosada con jardín en una zona tranquila al borde de un campo.

*Número de propiedad: 25001252*



---

**PRECIO DE COMPRA: 710.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>**

---

Número de propiedad: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## De un vistazo

Número de propiedad	25001252
Superficie habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1979
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	710.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 57 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	193.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.09.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



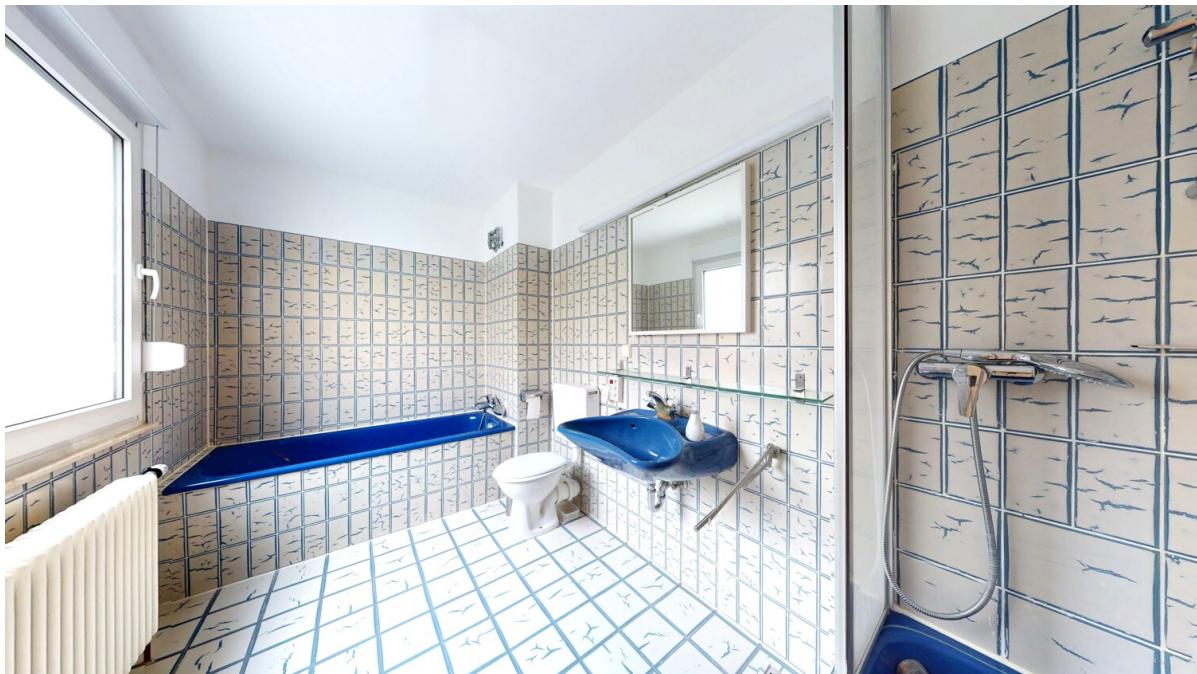
Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



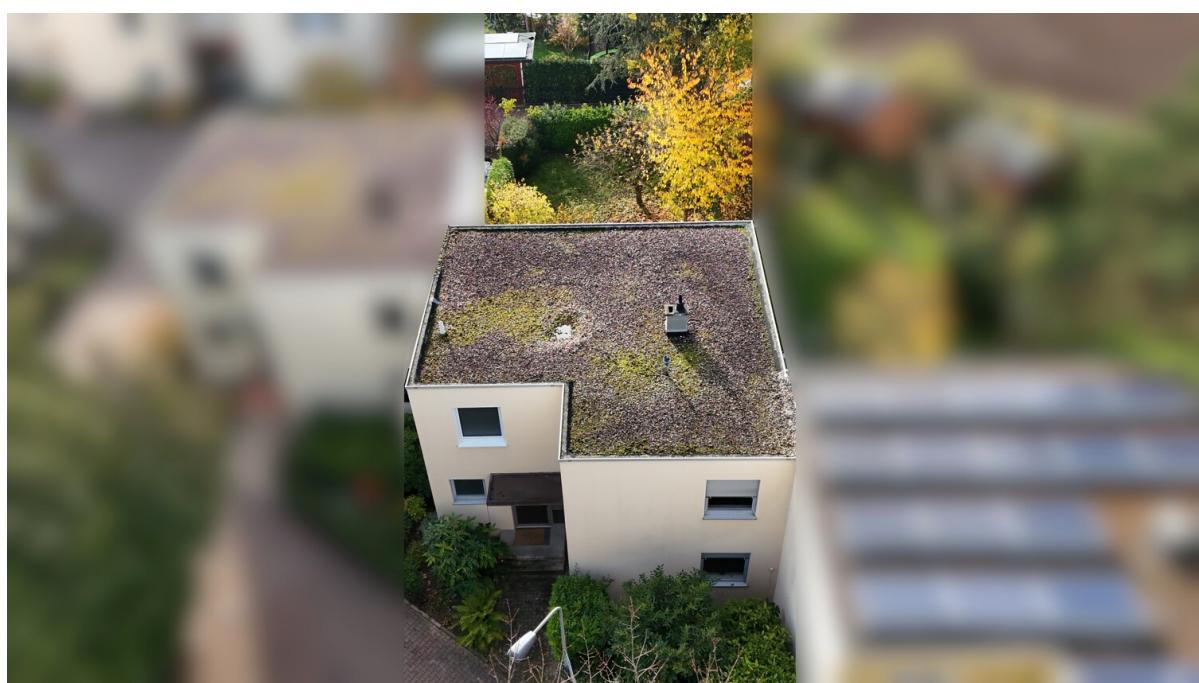
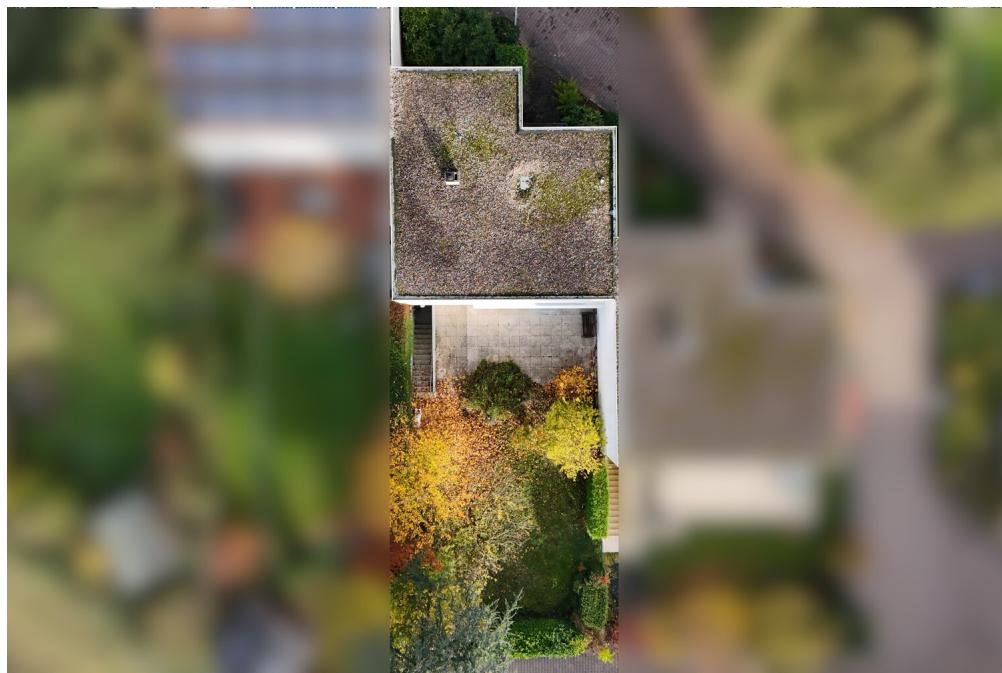
Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

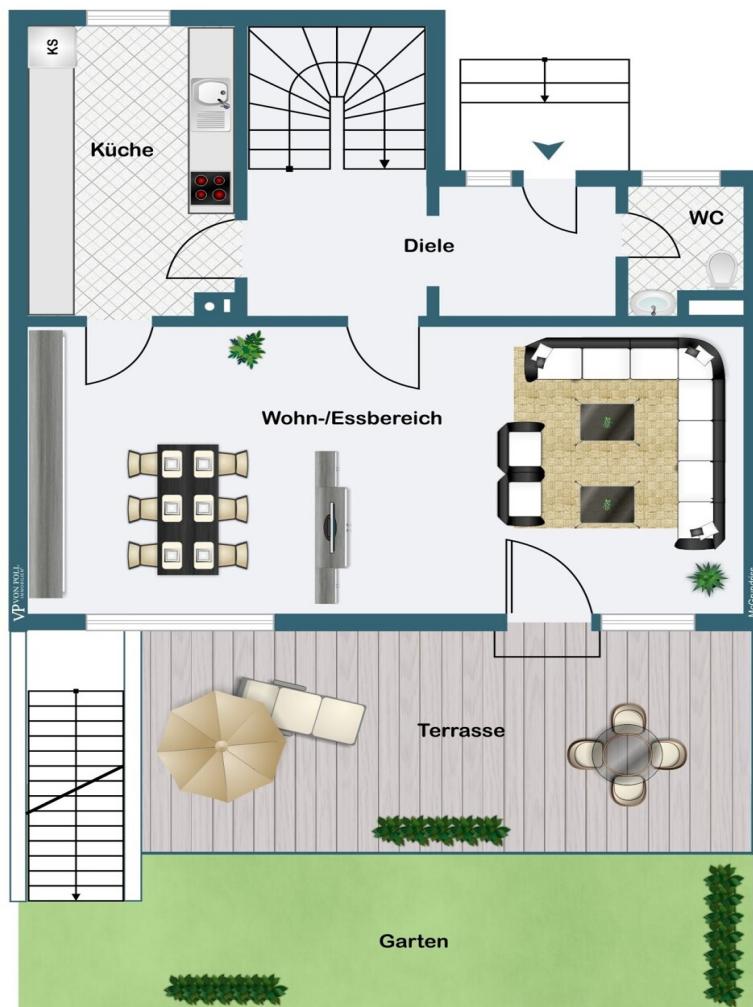
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

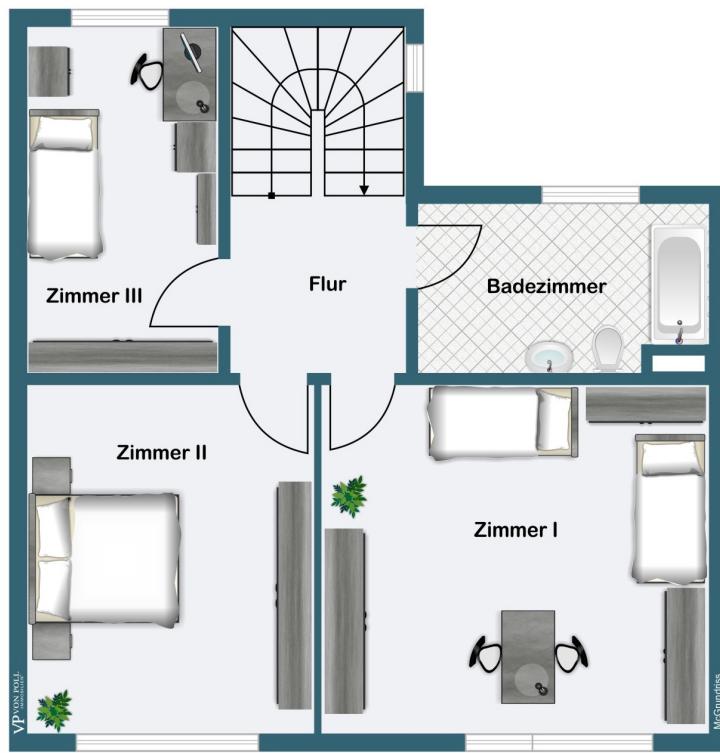
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

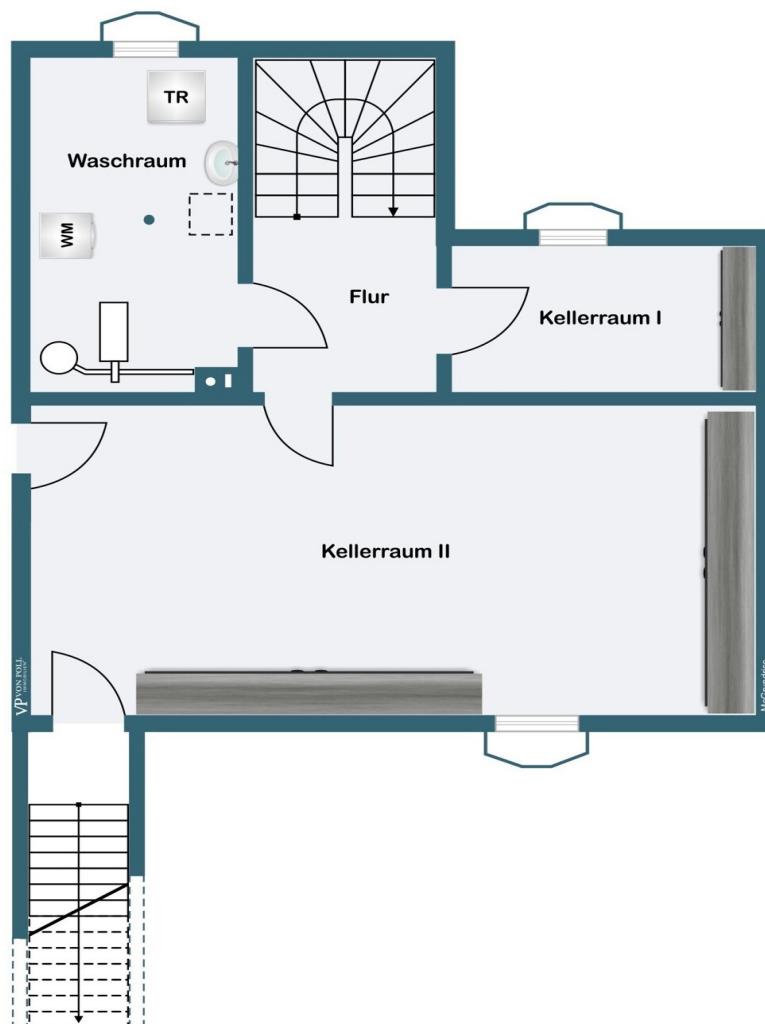
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Una primera impresión

Esta encantadora casa adosada, construida en 1979, ofrece diversas posibilidades en aproximadamente 125 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 266 m<sup>2</sup>. Su tranquila ubicación junto a un campo, con acceso directo a la naturaleza, el soleado jardín y la Escuela Europea a poca distancia, la convierten en una propiedad especialmente atractiva para familias. La calle tranquila también garantiza un ambiente tranquilo. Tiendas, guarderías y transporte público son fácilmente accesibles. Si bien la casa necesita reformas, ya cuenta con numerosas modernizaciones, lo que proporciona una base sólida para sus ideas de vivienda personalizadas. La planta baja cuenta con un luminoso salón-comedor con grandes ventanales y acceso directo a la terraza de aproximadamente 36 m<sup>2</sup> y a un jardín orientado al sur. En esta planta también se encuentran un amplio recibidor, la cocina y un aseo de invitados. En la planta superior encontrará tres habitaciones bien proporcionadas y un baño. Estas habitaciones pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles o despachos. El sótano ofrece no solo espacio de almacenamiento y áreas técnicas, sino también una espaciosa sala de ocio de aproximadamente 40 m<sup>2</sup>. Esta zona ofrece diversos usos, como gimnasio, taller, estudio o sala de juegos. También dispone de garaje.

Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25001252 - 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 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.

Número de propiedad: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Otros datos

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

Número de propiedad: 25001252 - 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)