

Frankfurt am Main – Niederursel

# Großzügiger Bungalow mit modernem Komfort und Blick ins Grüne

*Número de propiedad: 25001202*



PRECIO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 274,08 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25001202 - 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: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## De un vistazo

Número de propiedad	25001202	Precio de compra	1.400.000 EUR
Superficie habitable	ca. 274,08 m <sup>2</sup>	Casa	Bungalow
Habitaciones	9	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	7	Modernización / Rehabilitación	2018
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1964	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	82.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.04.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad



Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propiedad

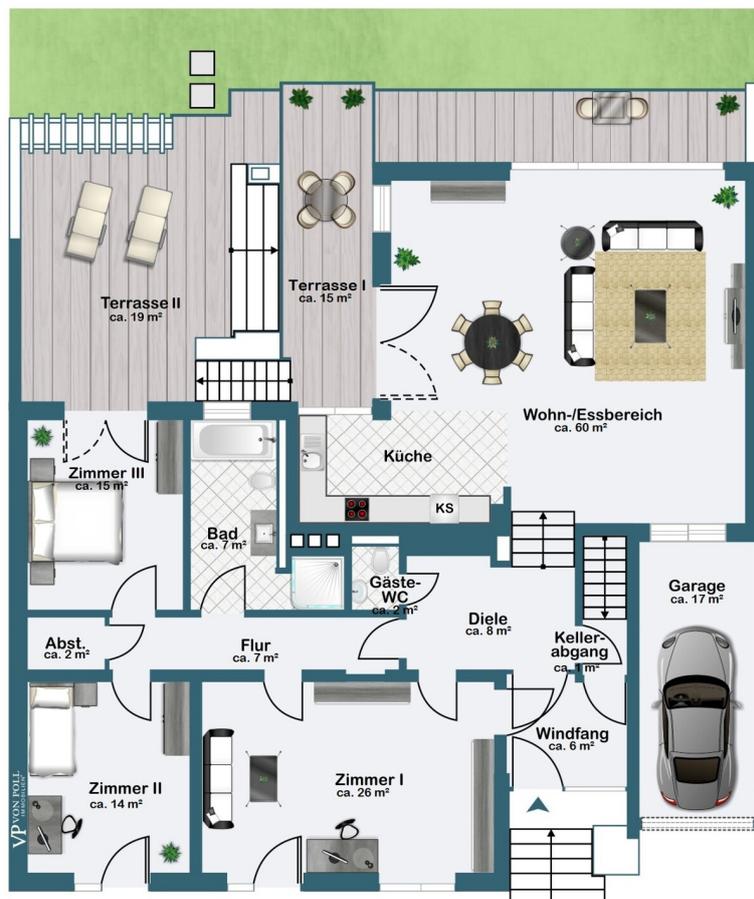


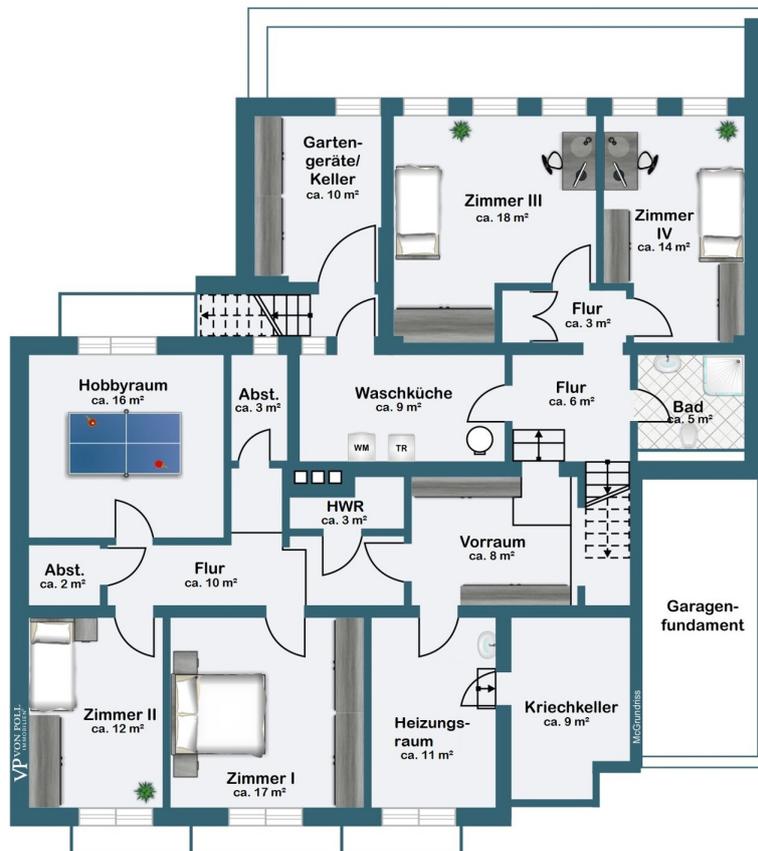
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25001202 - 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: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Una primera impresión

Dieser modernisierte Bungalow aus dem Jahr 1964 überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 274 m<sup>2</sup>, einem durchdachten Raumkonzept und einem idyllischen Garten in Feldrandlage.

Die verkehrsberuhigte Straße in einer Sackgasse sorgt zudem für ein besonders ruhiges Wohnumfeld.

Das circa 630 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für Entfaltung – ob als Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im Erdgeschoss öffnet sich eine einladende Diele, von der aus drei Zimmer zugänglich sind – eines davon mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Abgerundet wird dieser Bereich durch ein modernes Gäste-WC sowie ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Ein paar Stufen führen in den offen gestalteten Wohn-/ Essbereich. Großzügig, hell und mit direktem Zugang zur Terrasse, bildet er das Herzstück des Hauses. Die stilvoll integrierte Einbauküche ist funktional und zeitlos gestaltet – ideal für gemeinsames Kochen und Genießen. Der Blick aus dem Wohnbereich reicht weit über den angrenzenden Garten bis hin zu den offenen Feldern – Natur direkt vor der Tür.

Im Souterrain stehen ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, eine Waschküche sowie zwei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung – perfekt als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyräume. Über eine zusätzliche kleine Treppe gelangt man in das Untergeschoss, wo sich neben praktischen Kellerräumen zwei weitere helle Zimmer befinden.

Insgesamt umfasst die Immobilie neun Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC – verteilt auf zwei Ebenen und mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Heizungsanlage. Ein zugehöriger Freiplatz und ein Garagenstellplatz runden dieses Angebot ab.

Die Immobilie wurde 2017/2018 umfangreich kernsaniert. Dazu zählen unter anderem die Dämmung sämtlicher Außenwände, die Erneuerung aller Fenster mit 3-fach-Verglasung sowie die Ausstattung mit elektrischen, programmierbaren Rollläden. Das Dach wurde mit einer neuen Folie versehen und begrünt. Die Heizungsversorgung erfolgt über Fernwärme mit Pufferspeicher und digitaler Steuerung über ein Varmeco-System, betreut durch die Firma Haefner. Eine Zehnder-Lüftungsanlage sorgt im gesamten Haus für ein

optimales Raumklima. Zudem wurde der Keller mit einem Rückstauventil ausgestattet – durchdachte Technik für höchsten Wohnkomfort.

Dieser Bungalow bietet modernes Wohnen mit viel Raum, durchdachter Ausstattung und einer herrlich naturnahen Lage – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Ruhe, Komfort und Flexibilität legen.

Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Detalles de los servicios

- Offene Einbauküche
- Gäste-WC
- Terrasse
- Garten
- Stellplatz
- Garage

**Número de propiedad: 25001202 - 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.

Das Nordwestzentrum liegt etwa fünf Autominuten entfernt und bietet neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch ein Parkhaus. Das Krankenhaus Nordwest befindet sich ebenfalls in der Nähe. Für Erholung sorgt der idyllische Park an der Nidda, der zu entspannten Spaziergängen einlädt. Die Bushaltestelle ‚Oberfeldstraße‘ ist in circa zwei Minuten fußläufig erreichbar. Im Nordwestzentrum befindet sich zudem die U-Bahn-Station ‚Frankfurt (Main) Nordwestzentrum‘ mit den Linien U1 und U9.

Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.4.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 82.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25001202 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Detlef Krebs

---

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