

Frankfurt am Main – Niederursel

# Maison individuelle avec un grand jardin dans un quartier recherché

CODE DU BIEN: 25001152



PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.362 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001152
Surface habitable	ca. 182,3 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.050.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 89 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

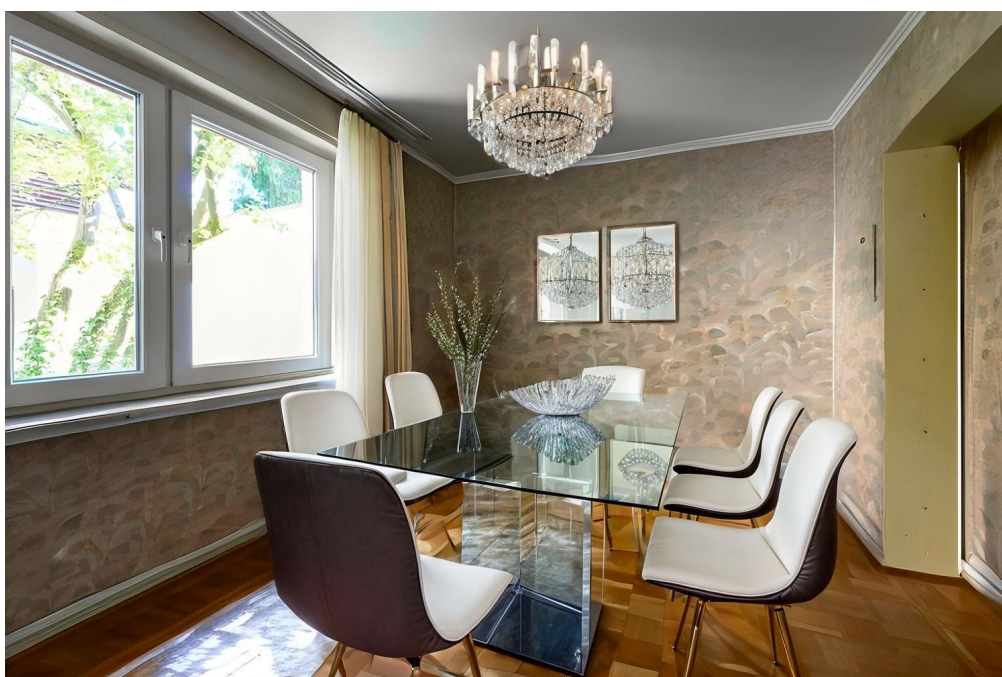
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Cogénération fossile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	187.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



VON POLL  
IMMOBILIEN

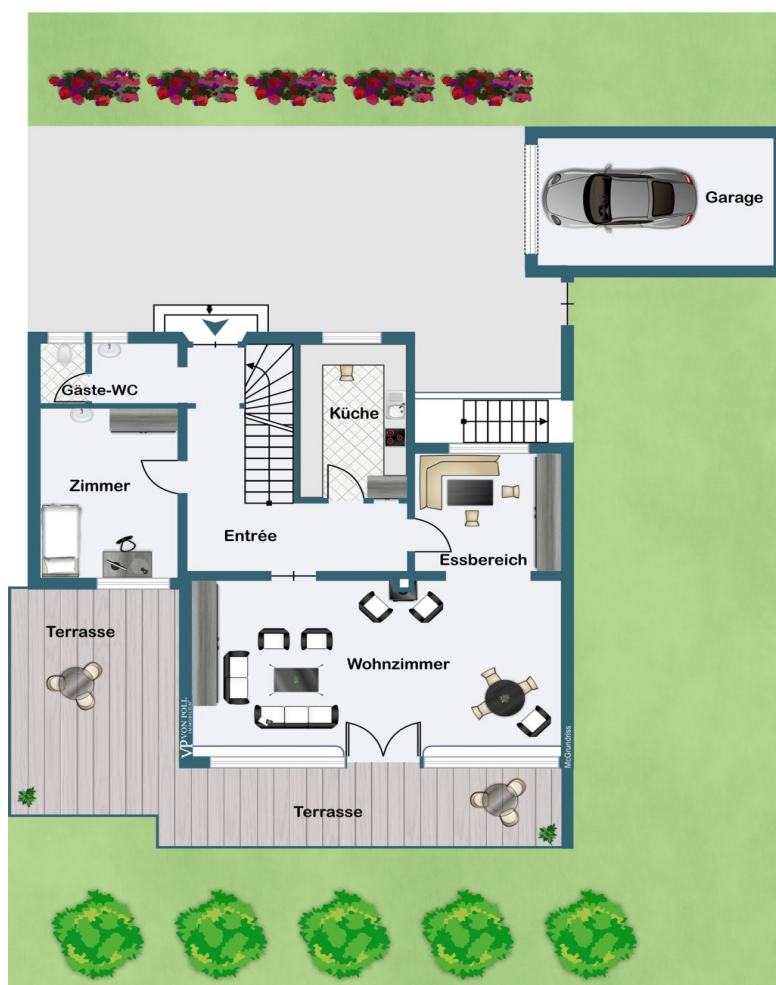


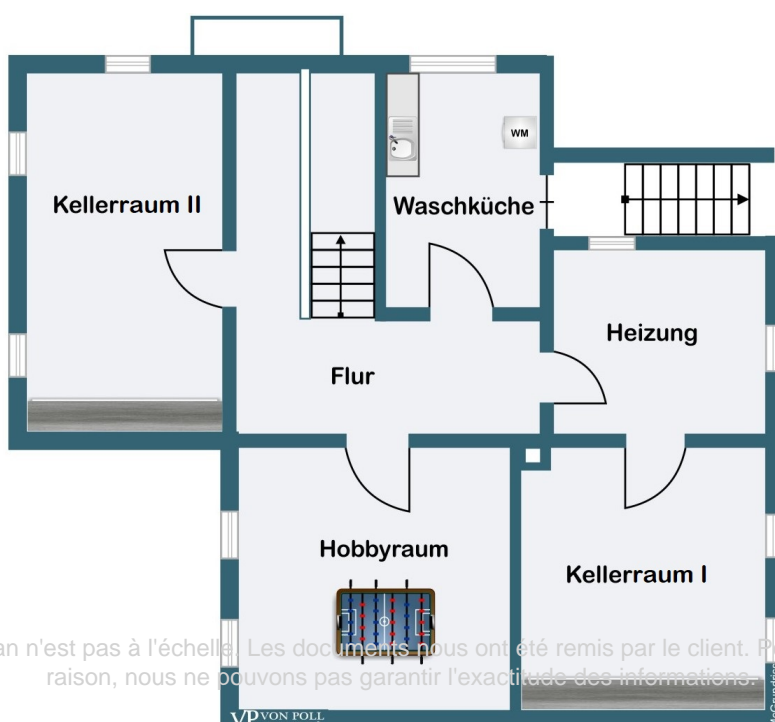
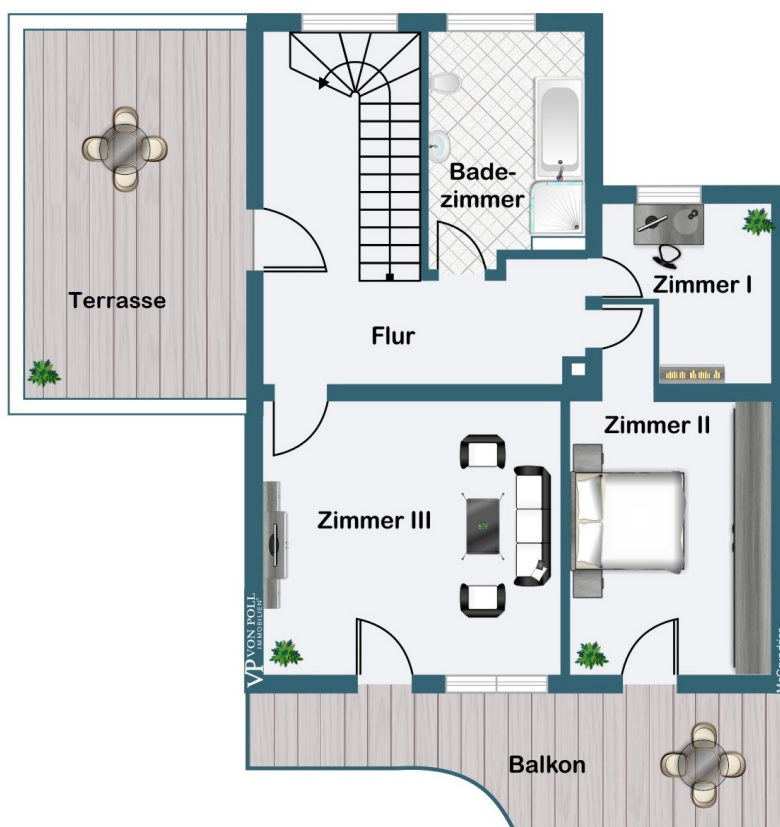
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Une première impression

Cette spacieuse maison individuelle, construite en 1963, offre environ 180 m<sup>2</sup> de surface habitable et de nombreuses possibilités d'aménagement pour réaliser tous vos projets de vie, le tout sur un terrain généreux. La maison comprend cinq pièces réparties sur deux étages, idéales pour une famille ou pour des projets de vie spacieux. Son agencement classique, avec des pièces accessibles indépendamment, permet une utilisation flexible en espaces de vie, de couchage ou de travail. Des rénovations récentes ont apporté des améliorations significatives : la toiture a été refaite en 2000, puis, en 2010, des fenêtres à triple vitrage modernes ont été installées dans toute la maison, assurant une excellente isolation. De plus, un nouveau système de chauffage urbain a été installé en 2020, garantissant un chauffage écoénergétique. La même année, le sous-sol a été entièrement rénové, créant une pièce polyvalente et de grande qualité pouvant servir de buanderie, de salle de loisirs ou d'atelier. Le vaste terrain offre également de nombreuses possibilités d'aménagement paysager. Aire de jeux pour enfants, jardin pour les amateurs de jardinage ou havre de paix : les possibilités sont quasi illimitées. La généreuse superficie du terrain d'environ 1 300 m<sup>2</sup> est particulièrement remarquable, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement, qu'il s'agisse d'une extension ou de la création d'espaces extérieurs supplémentaires. La propriété est située dans un quartier résidentiel calme, bénéficiant d'une excellente desserte en infrastructures. Écoles, commerces et transports en commun sont facilement accessibles – un emplacement idéal, notamment pour les familles. En résumé, cette propriété représente une opportunité attrayante pour les investisseurs ou les bricoleurs qui sauront en reconnaître le potentiel. Les rénovations déjà effectuées constituent une base solide pour de futurs aménagements, garantissant ainsi une maison adaptée aux exigences de la vie moderne et adaptée aux besoins futurs.

CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 187.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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