

Frankfurt am Main - Niederursel

## Charmante maison mitoyenne en bout de rangée, située dans un quartier calme et dotée d'un grand jardin.

**CODE DU BIEN: 25001213**



**PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104,85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 547 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25001213 - 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: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## En un coup d'œil

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>25001213</b>      |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 104,85 m²</b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>3</b>             |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>2</b>             |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>1</b>             |
| <b>Année de construction</b> | <b>1967</b>          |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>650.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison en bande de tête</b>                                                   |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>A rénover</b>                                                                 |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 45 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>                   |

**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à distance |
| Chauffage                                        | Cogénération fossile |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 23.07.2035           |
| Source d'alimentation                            | Chauffage à distance |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 413.60 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | H                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1967                   |

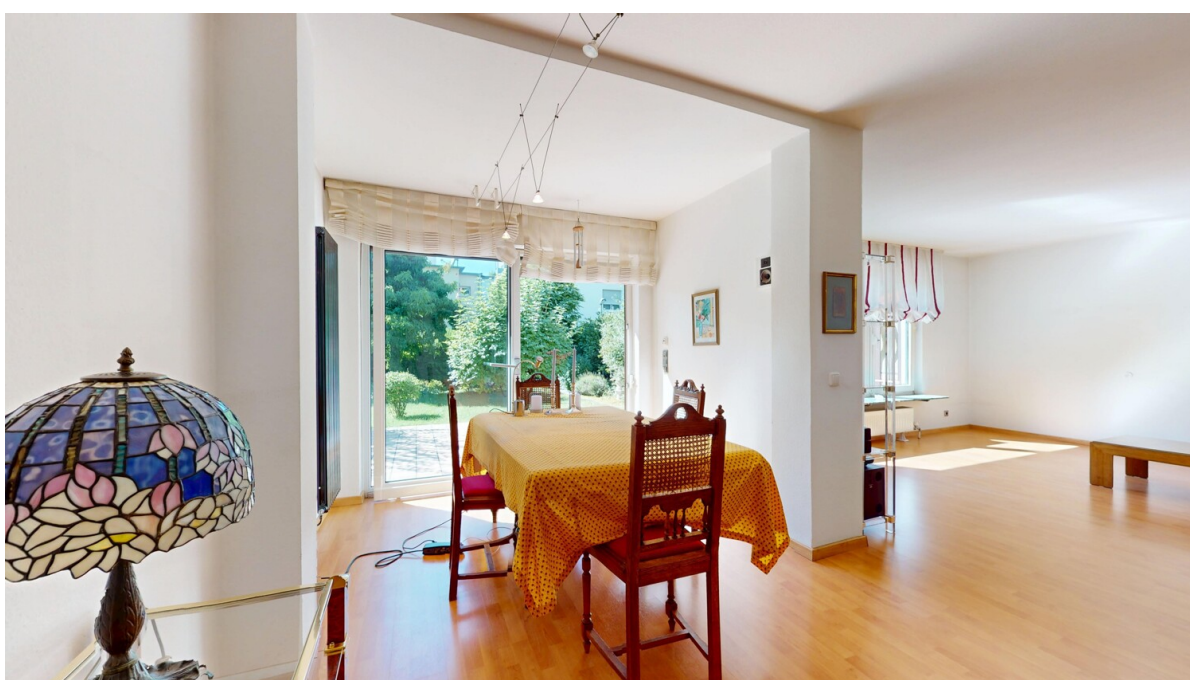
**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



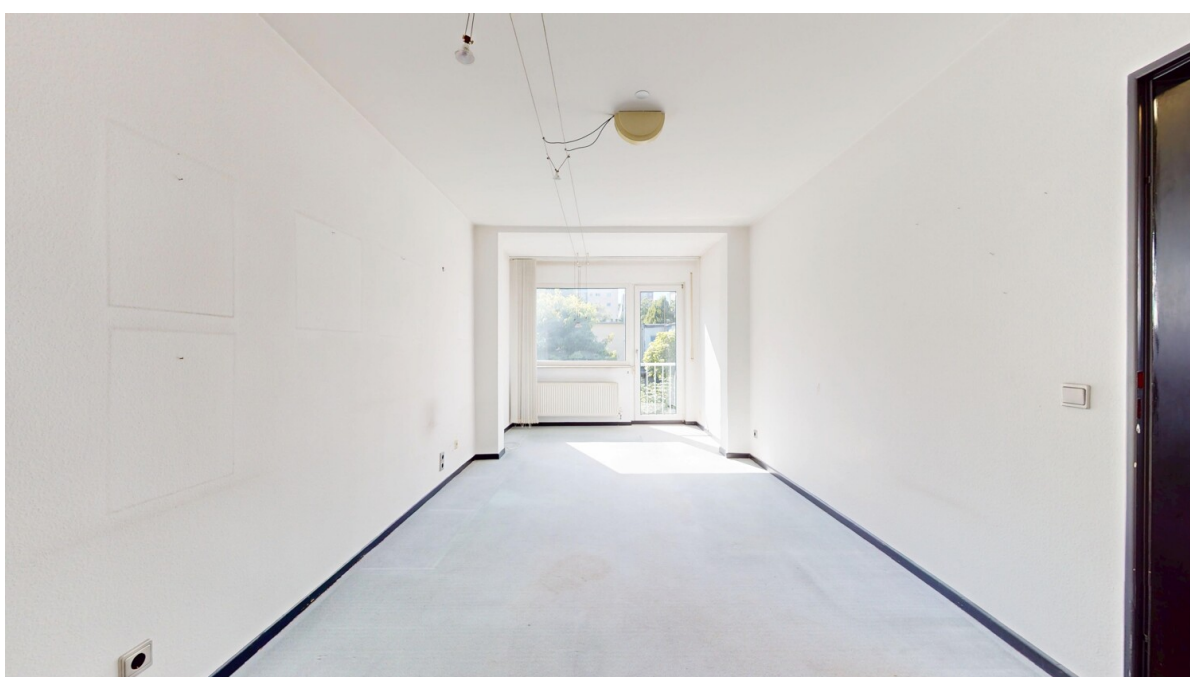
CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



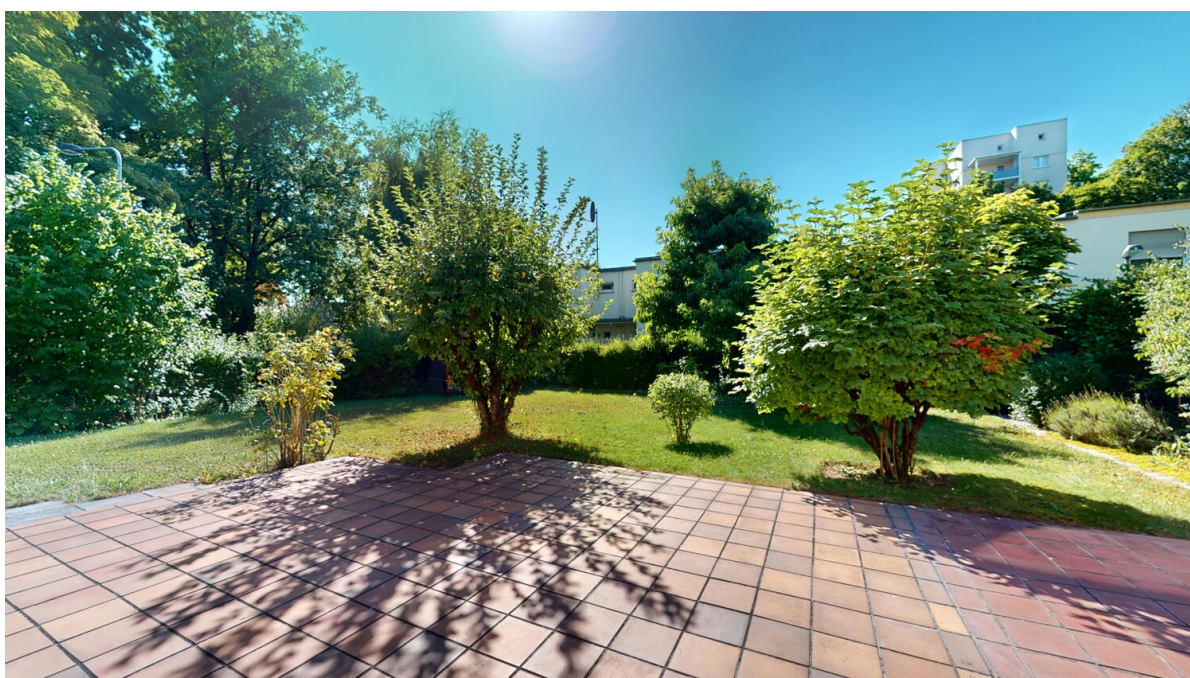
**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

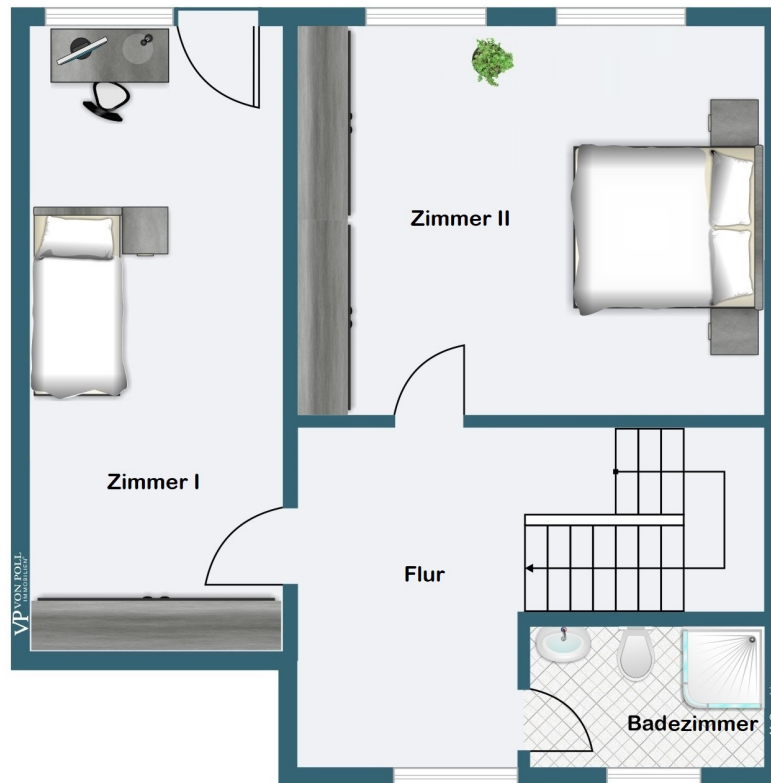
## La propriété

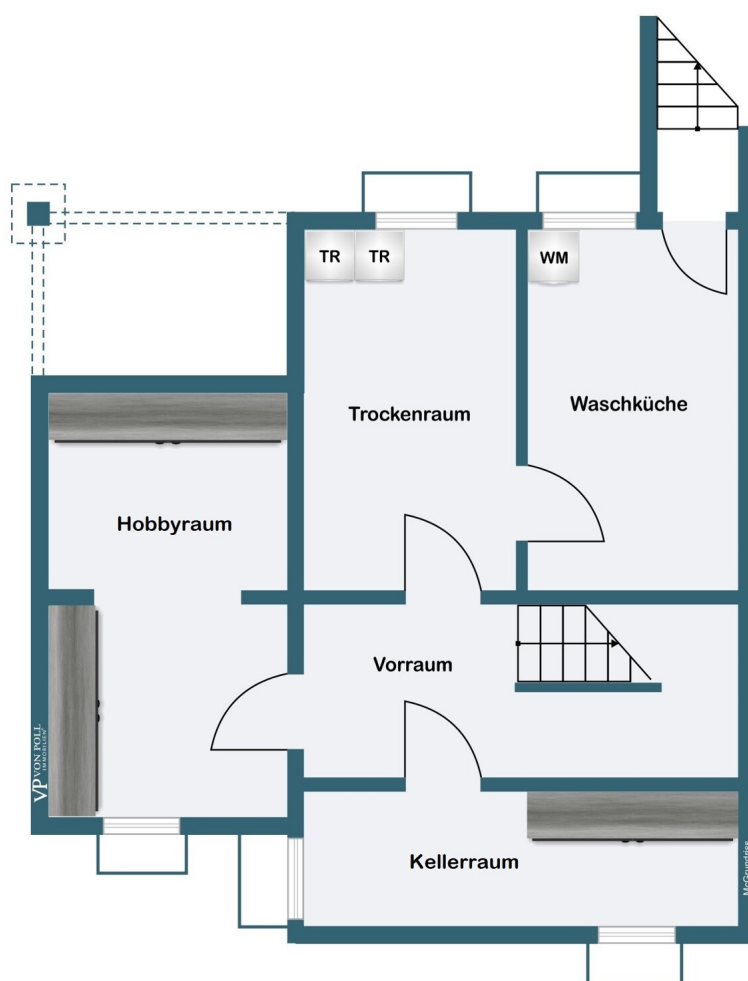


CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## 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: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, entretenue avec soin, se situe dans un quartier calme et très recherché de Niederursel. Elle bénéficie d'un jardin spacieux et impeccablement paysagé, offrant un espace généreux pour la détente et un cadre idéal pour les passionnés de jardinage et une petite famille. Le hall d'entrée spacieux est doté d'une élégante armoire et d'un meuble à chaussures. Le séjour/salle à manger lumineux et ouvert a été agrandi en 1993 et séduit par son agencement moderne. Cet espace est parfait pour recevoir famille et amis, car il s'ouvre harmonieusement sur la grande terrasse. Deux stores électriques procurent une agréable ombre et contribuent au confort de l'espace extérieur. À l'étage, deux chambres confortables, baignées de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres, offrent un confort optimal. La salle de bains est équipée d'une baignoire et bénéficie également de lumière naturelle. Autre atout : la possibilité de transformer l'une des chambres en deux pièces séparées, offrant ainsi une plus grande flexibilité d'aménagement. En résumé, cette maison mitoyenne offre un confort de vie exceptionnel et une excellente desserte par les transports en commun, ce qui en fait un lieu de vie idéal pour les familles. Son emplacement calme et central à Niederursel allie les avantages de la vie urbaine à une qualité de vie élevée.

**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Tout sur l'emplacement

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 Hedderheimer 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.

**CODE DU BIEN: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 413.60 kwh/(m²\*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 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: 25001213 - 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)**