

Frankfurt am Main - Niederursel

# Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten und Garage

CODE DU BIEN: 26001033



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 198 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26001033 - 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: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001033	Prix d'achat	645.000 EUR
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2019
Salles de bains	2	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1966	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	153.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



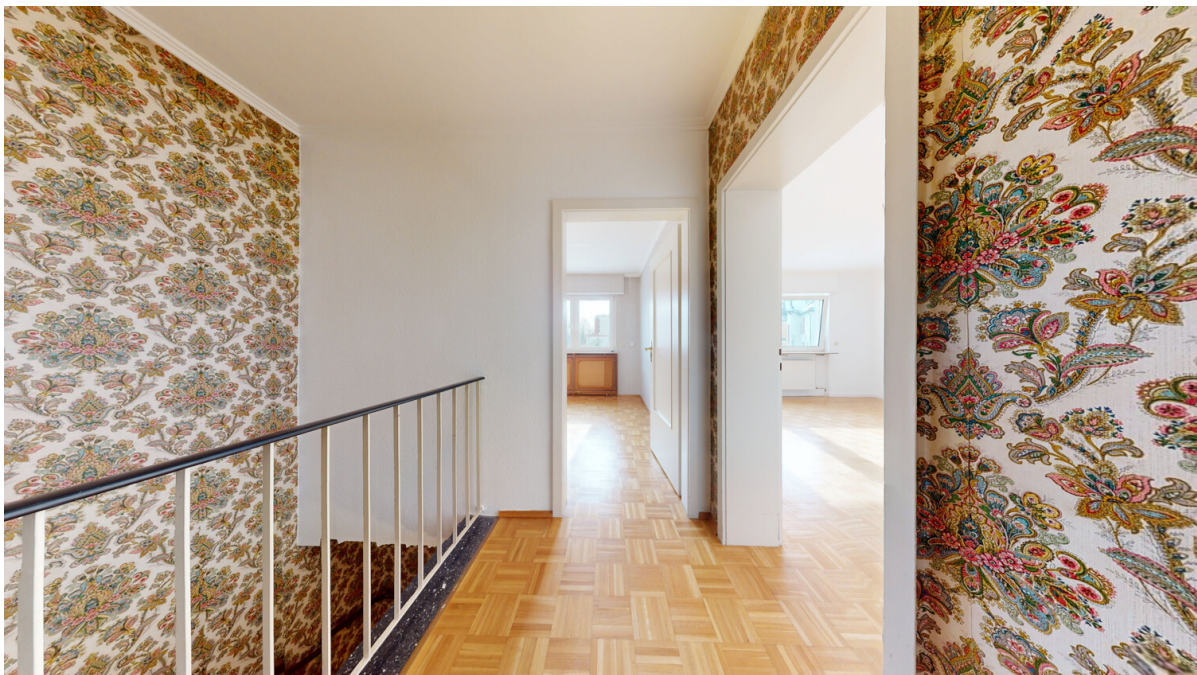
CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

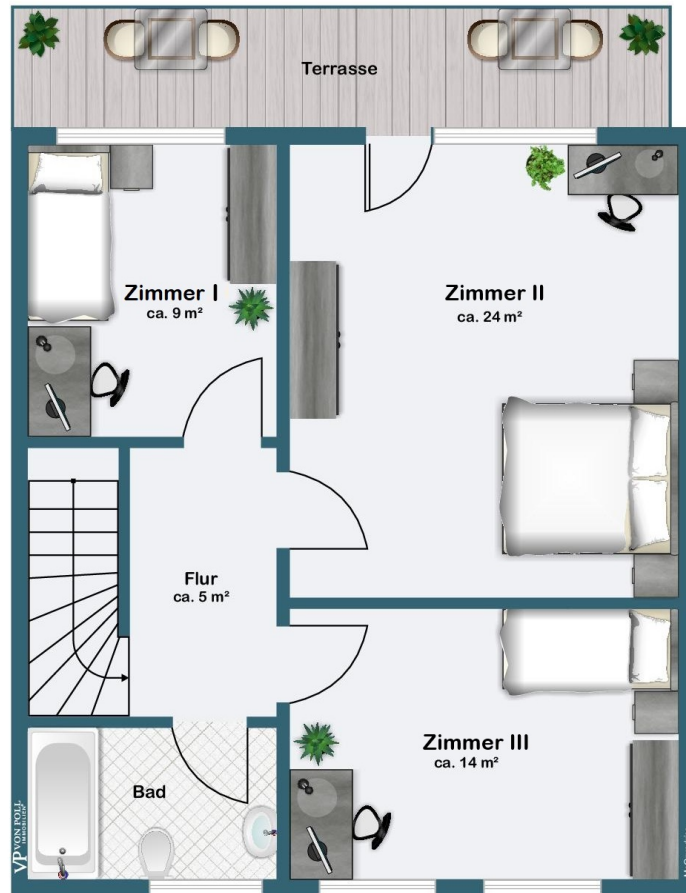
## La propriété

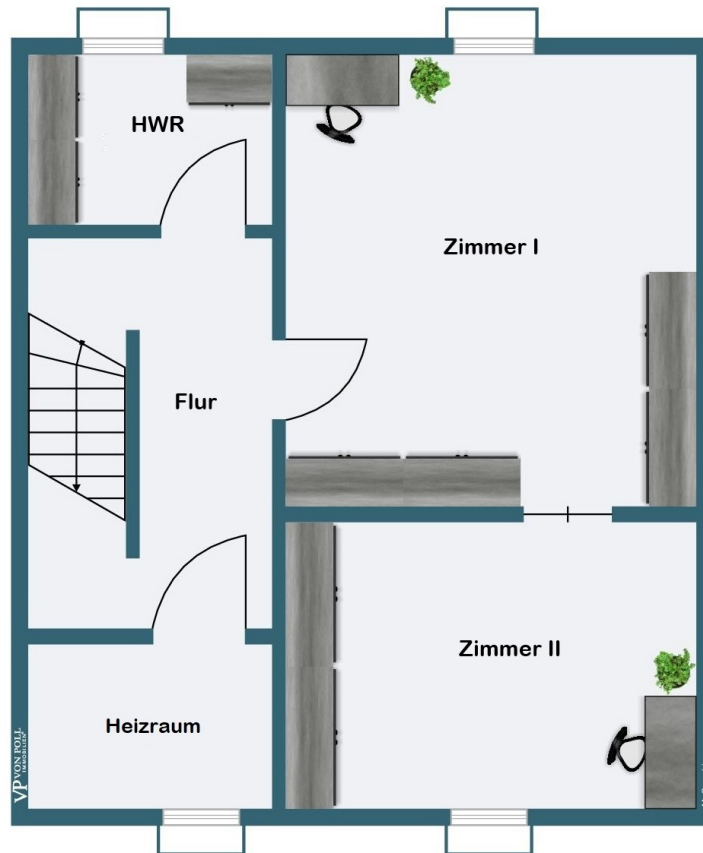


CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## 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: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Une première impression

Dieses charmante Reihenhaus aus dem Jahr 1966 überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 125 m<sup>2</sup> auf einem circa 198 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten.

Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete, eingewachsene Garten. Hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien, gesellige Grillabende oder eine individuelle Gartengestaltung. Über ein Gartentor gelangt man bequem auf die Rückseite der Häuserreihe, wo sich auch die dazugehörige Garage befindet.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Bereits modernisierte Fenster tragen zu einer verbesserten Energieeffizienz sowie zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Gleichzeitig bietet das Haus eine hervorragende Grundlage, um es nach eigenen Vorstellungen zu sanieren und zeitgemäß zu gestalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Gäste-WC und Platz für eine Garderobe. Die Küche verfügt über eine praktische Abstellkammer und bietet durch ihre Aufteilung zusätzlich Raum für eine kleine Sitzecke. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses: Eine große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten. In den Wohnräumen ist gepflegtes Mosaikparkett verlegt, das dem Haus einen warmen und klassischen Charakter verleiht.

Im Obergeschoss stehen insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt

werden können. Ein Tageslichtbad ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Das Haus ist außerdem voll unterkellert und bietet im Untergeschoss ein weiteres Duschbad, sowie zwei großzügige Räume.

Die durchdachte Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Paare oder Familien mit Platzbedarf.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse. Eingebettet in ein gewachsenes und angenehmes Wohnumfeld profitieren Sie hier von einer entspannten Nachbarschaft bei gleichzeitig kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine Immobilie mit Potenzial in ruhiger Lage – ideal für alle, die ein Zuhause mit Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

**CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Détails des commodités

- Windfang
- Parkettboden
- Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Markise
- Einbauschränk im Flur
- Separater Küchenraum mit Speisekammer
- Vollbad mit Tageslicht im Obergeschoss
- Gäste-WC
- Hobbyraum im Untergeschoss wohnlich ausgebaut
- Fernwärme
- Überwiegend gedämmt
- Garten in Südausrichtung
- Mülltonnenbox
- Garage

**CODE DU BIEN: 26001033 - 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 liegen in der Nähe und bieten direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U9, die schnell und bequem in die Innenstadt führen. Die U-Bahn-Station Wiesenau ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.

**CODE DU BIEN: 26001033 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Plus d'informations

**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 vorbehalten 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: 26001033 - 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)