

Frankfurt am Main – Niederursel

# Maison mitoyenne avec jardin dans un endroit calme en bordure d'un champ

CODE DU BIEN: 25001252



PRIX D'ACHAT: 680.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001252
Surface habitable	ca. 125 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	680.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 57 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	193.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.09.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

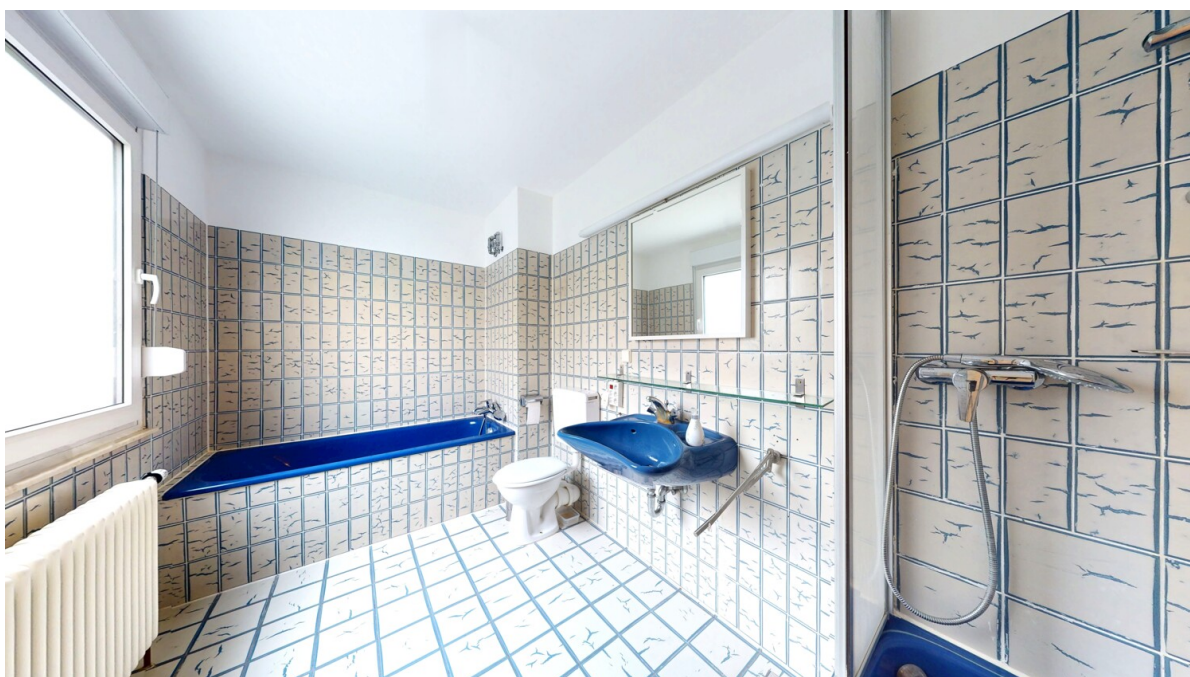
## La propriété





CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

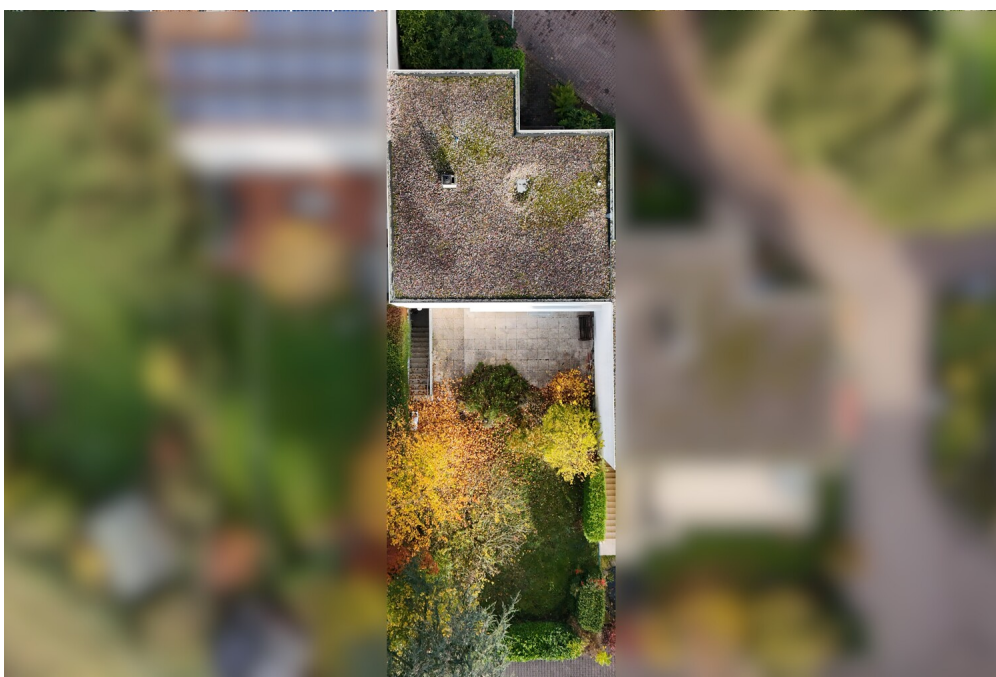
## La propriété





CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété

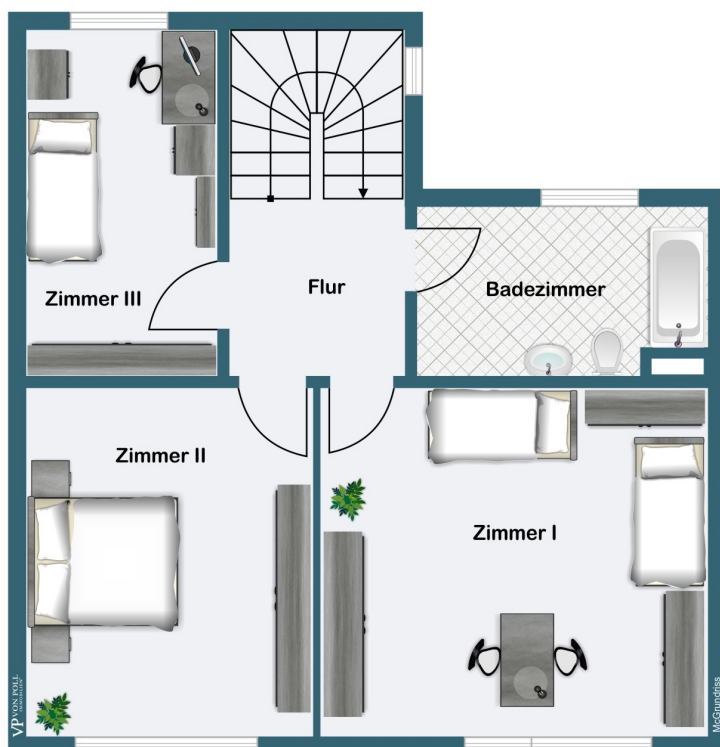


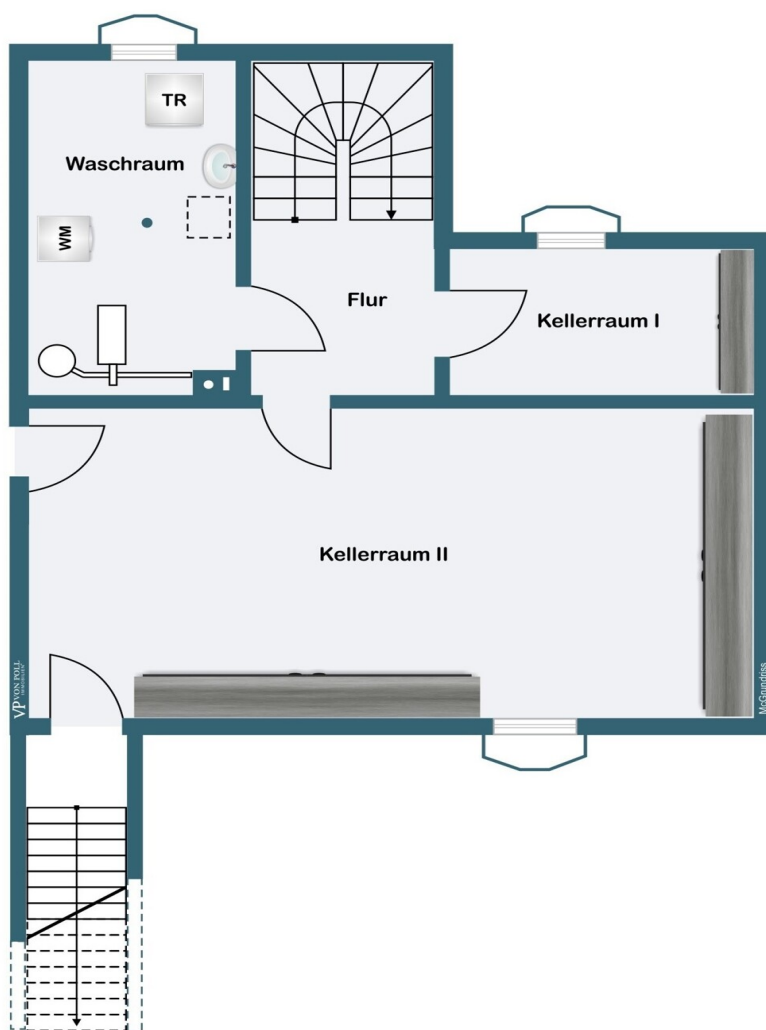


CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Une première impression

Cette charmante maison mitoyenne, construite en 1979, offre de nombreuses possibilités sur une surface habitable d'environ 125 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 266 m<sup>2</sup>. Son emplacement paisible en bordure de champ, avec accès direct à la nature, son jardin ensoleillé et la proximité de l'École Européenne en font un bien particulièrement attractif pour les familles. La rue calme garantit un cadre de vie paisible. Commerces, crèches et transports en commun sont également facilement accessibles. Bien que la maison nécessite des travaux de rénovation, elle bénéficie déjà de nombreuses modernisations, offrant une base solide pour vos projets d'aménagement. Le rez-de-chaussée comprend un séjour/salle à manger lumineux avec de grandes fenêtres et un accès direct à la terrasse d'environ 36 m<sup>2</sup> et au jardin exposé plein sud. Un hall d'entrée spacieux, la cuisine et des toilettes séparées se trouvent également à ce niveau. À l'étage, vous trouverez trois pièces de belles dimensions et une salle de bains. Ces pièces peuvent être aménagées en chambres, chambres d'enfants ou bureaux. Le sous-sol offre non seulement des espaces de rangement et des locaux techniques, mais aussi une vaste salle de loisirs d'environ 40 m<sup>2</sup>. Cet espace peut être aménagé en salle de sport, atelier, studio ou salle de jeux. Un garage est également disponible.

CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25001252 - 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 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 Wiesenau ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.



**CODE DU BIEN: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Plus d'informations

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 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: 25001252 - 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)