

Frankfurt am Main – Niederursel

# Zeitgemäßes Wohnen: Bungalow-Einfamilienhaus mit Garten und Garage

**CODE DU BIEN: 25001308**



**PRIX D'ACHAT: 1.080.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 488 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25001308 - 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: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001308	Prix d'achat	1.080.000 EUR
Surface habitable	ca. 137,2 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	3.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	3	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1965	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 55 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	421.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	21.11.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



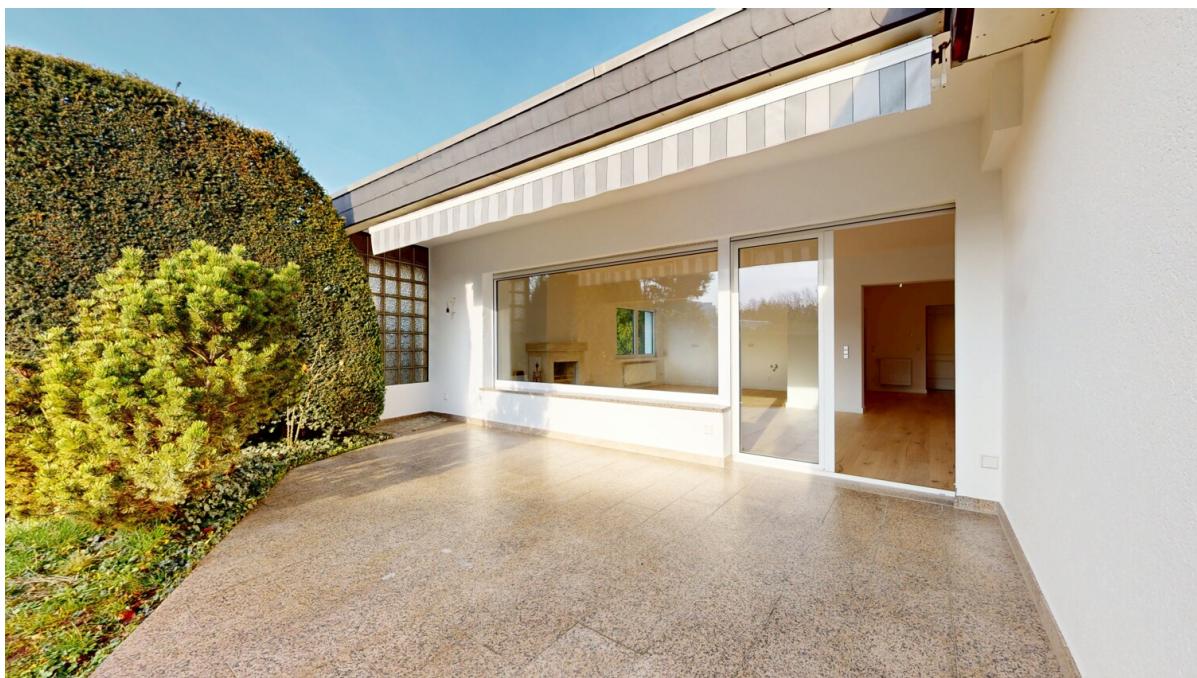
CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



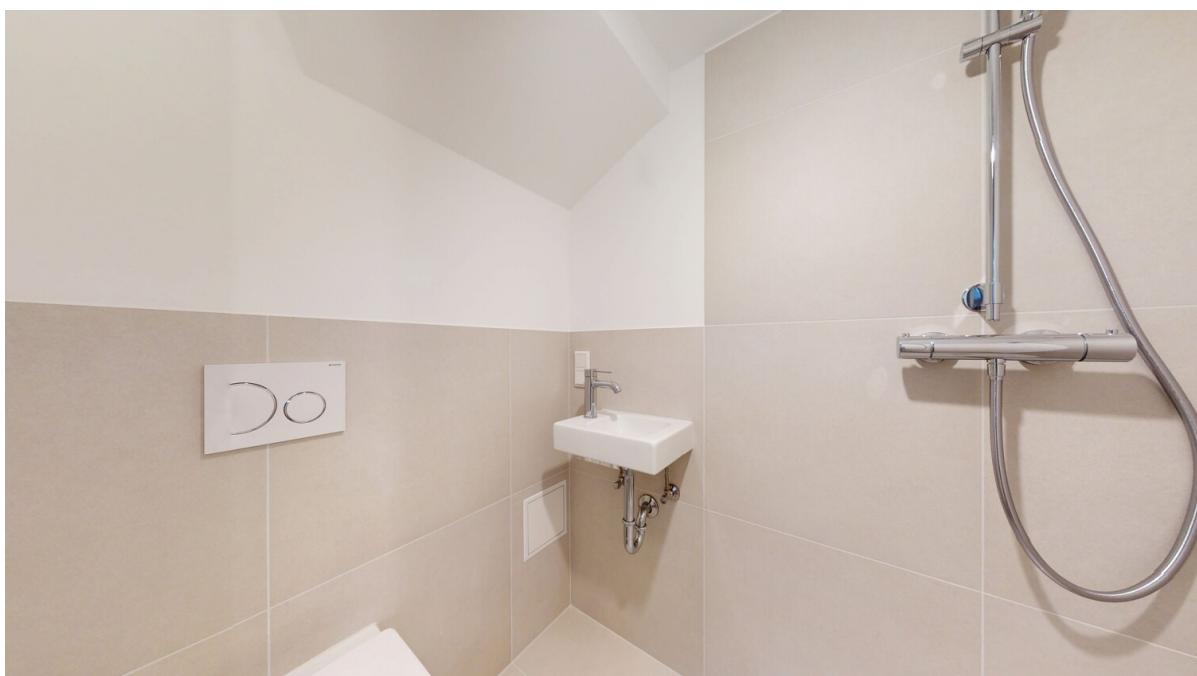
CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



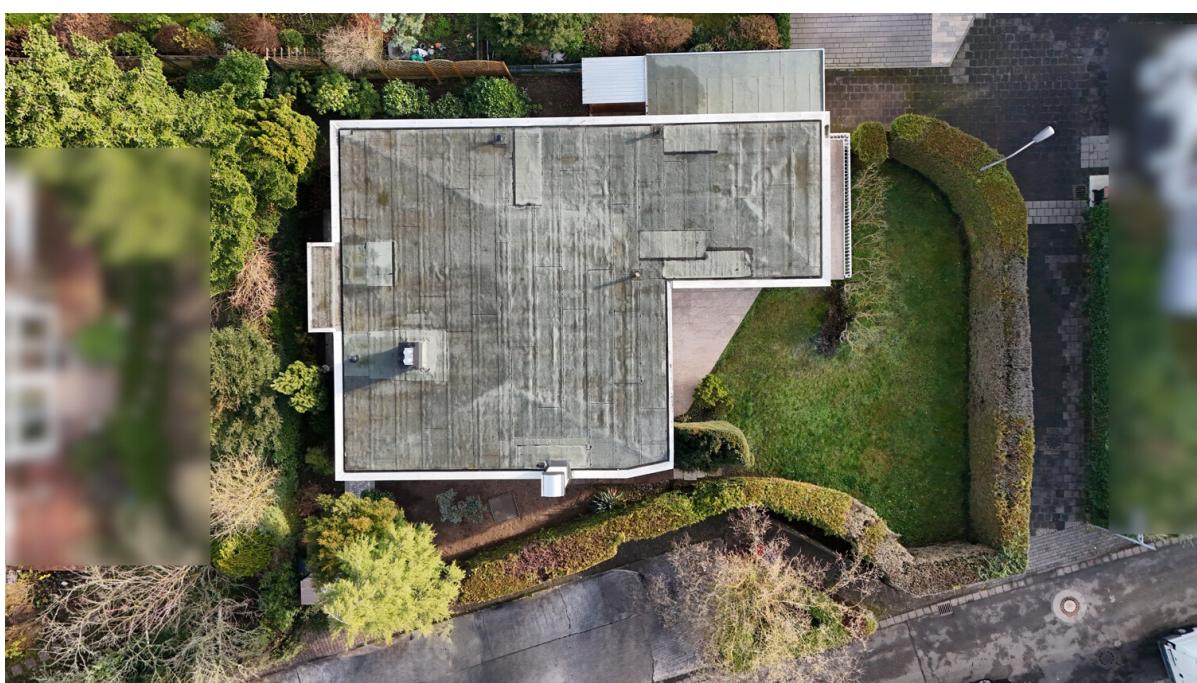
CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



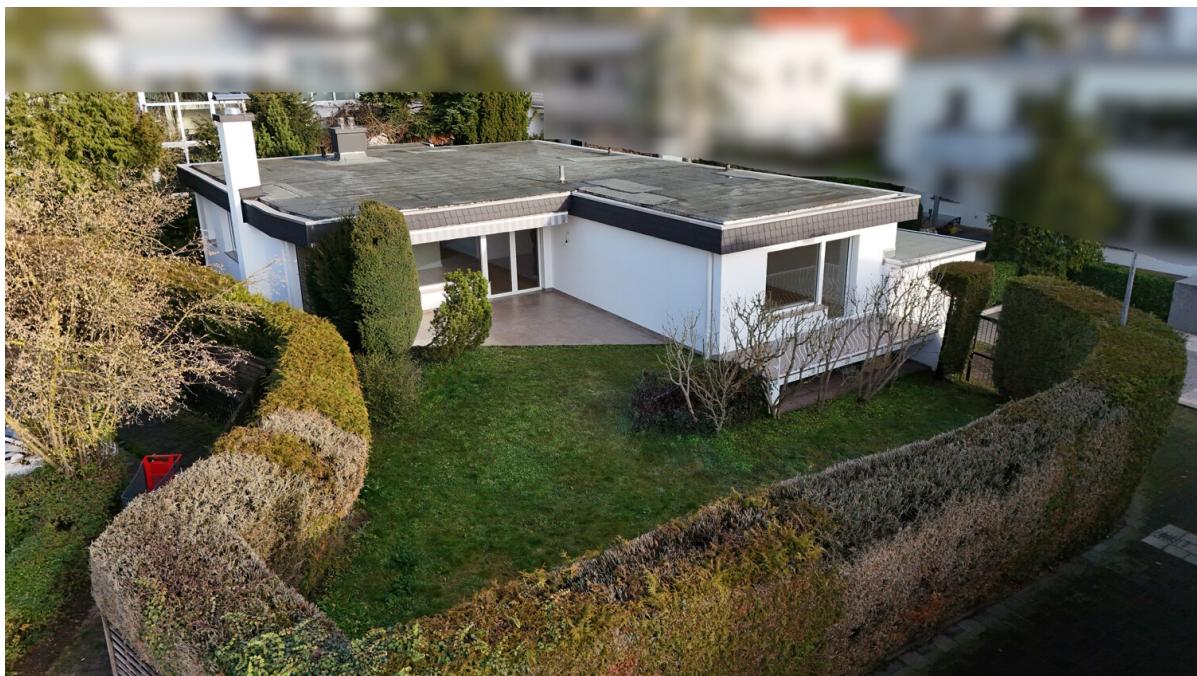
CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La propriété



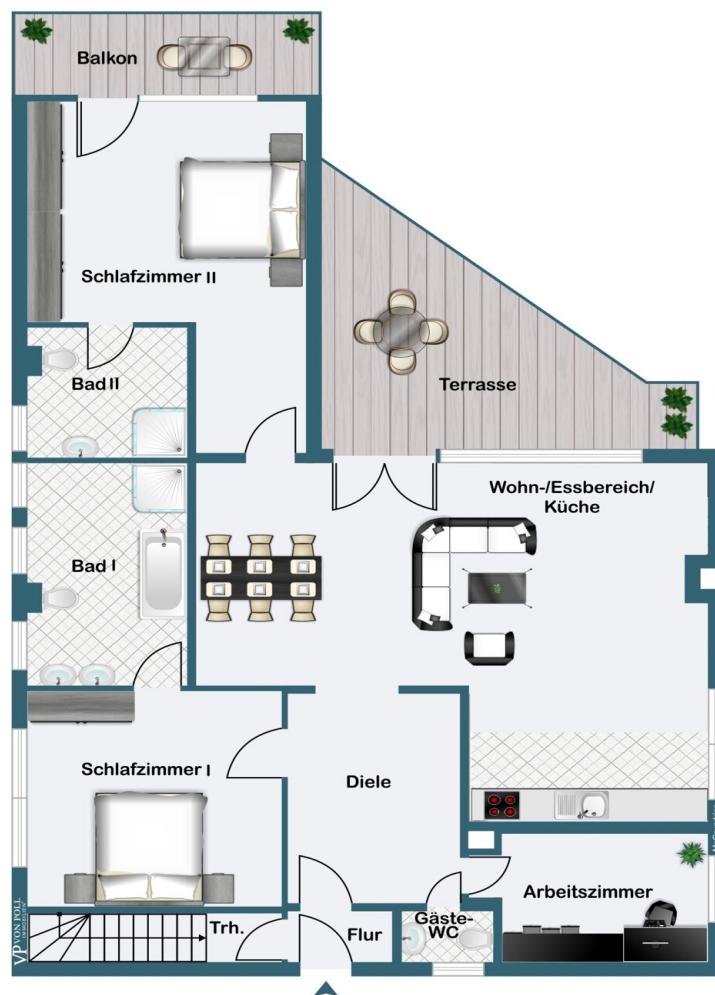
CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

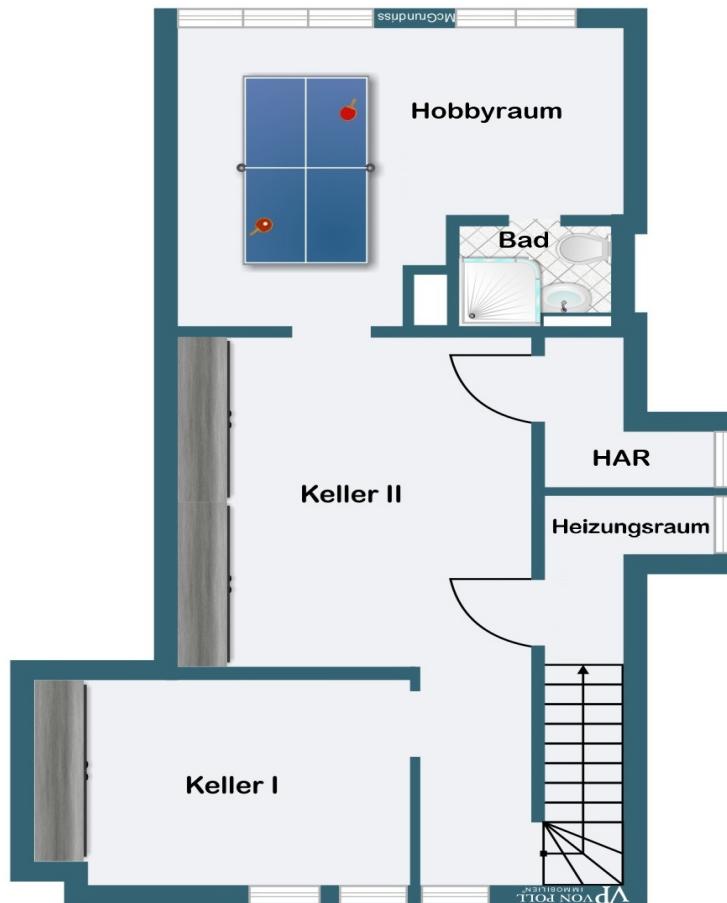
## La propriété



CODE DU BIEN: 25001308 - 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: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Une première impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus im beliebten Bungalow-Stil vereint zeitloses, barrierearmes Wohnen auf einer Ebene mit einer technisch umfassend erneuerten und stilvoll gestalteten Gebäudesubstanz. Das Haus wurde 1965 in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 2024 mit außergewöhnlicher Sorgfalt und Liebe zum Detail modernisiert. Im Mittelpunkt der Sanierung standen die technische Erneuerung, ein modernes Raumgefühl sowie stilvolle Ausstattungsdetails: neue Böden, Türen und sorgfältig ausgewählte Elemente verleihen dem Haus bereits heute eine elegante und zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Mit circa 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Schlafzimmern, einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, einem modernisierten offenen Kamin bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene zu schätzen wissen. Die wohnlich ausgebauten Nutzflächen im Keller erweitert den Wohnraum flexibel und macht das Haus besonders vielseitig nutzbar – sei es als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die sonnige Süd-West-Terrasse, den gepflegten Garten und die eigene Garage – ein Zuhause, welches Komfort, Funktionalität und Stil in einzigartiger Weise verbindet.

CODE DU BIEN: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Détails des commodités

- Parkett – edle Eichendielen
- Design Türen von Herholz
- Malervlies
- Drei Bäder teilweise mit Tageslicht, bodengleicher Dusche, mit Feinsteinfliesen, Fußbodenheizung, Handtuchwärmer und hochwertigen Sanitärobjekten von Duravit
- Offener Kamin
- Steckdosen System von Gira
- Elektrische Rollläden
- Sonnen Terrasse
- Markise
- Garten
- Einzelgarage

**CODE DU BIEN: 25001308 - 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 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 Heddernheimer Landstraße liegen in unmittelbarer 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: 25001308 - 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25001308 - 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)