

Frankfurt am Main – Niederursel

????????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????  
?? ????: ?????: ?????: ?????: ?????: ?????: ?????: ?????:

????????? ??????????: 25001213



????? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 104,85 m<sup>2</sup> • ??????: 3 • ?????? ????: 547 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ?????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ????????????????

????????? ??????????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ??? ????

????????? ??????????	25001213
???????????	ca. 104,85 m <sup>2</sup>
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1967

????? ????????	690.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????????	ca. 45 m <sup>2</sup>
???????	
???????	WC ???????????, ?????, ????????????????? ???????

???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## ????????????? ??????????

???????????	?????? ???????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
???? ????????????	?????? ????	?????? ????????	413.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.07.2035	???????????	
???????????????????		???????????	H
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????????	
	???????????	???????????????????	1967
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

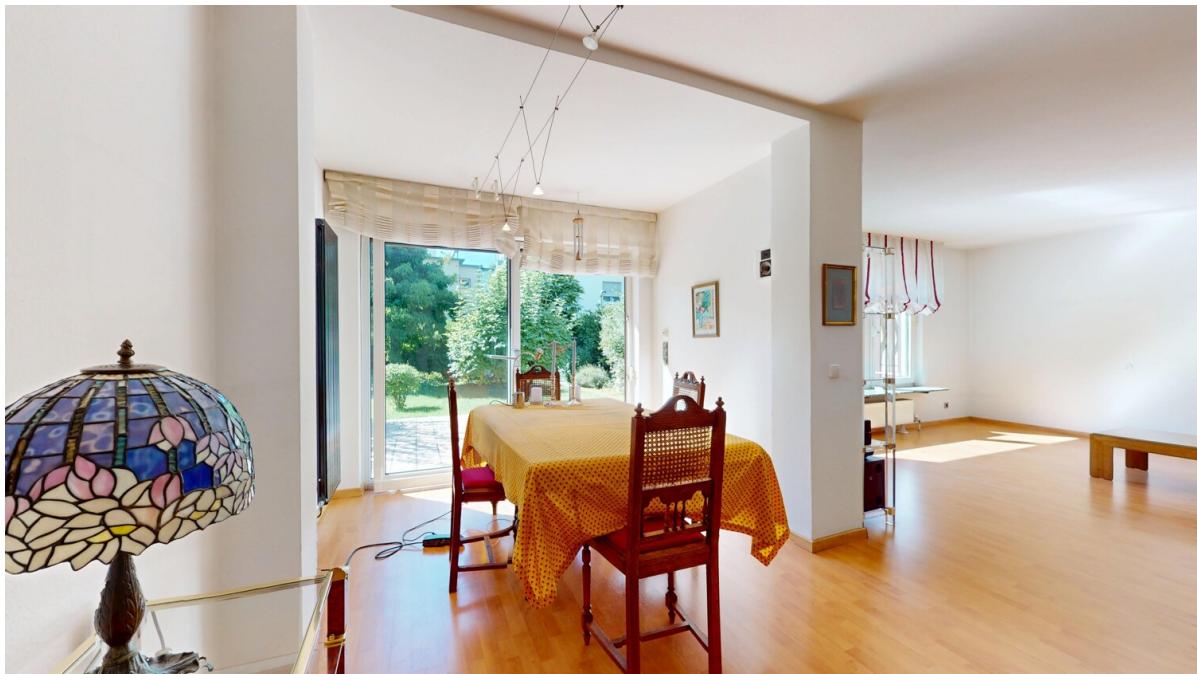
???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



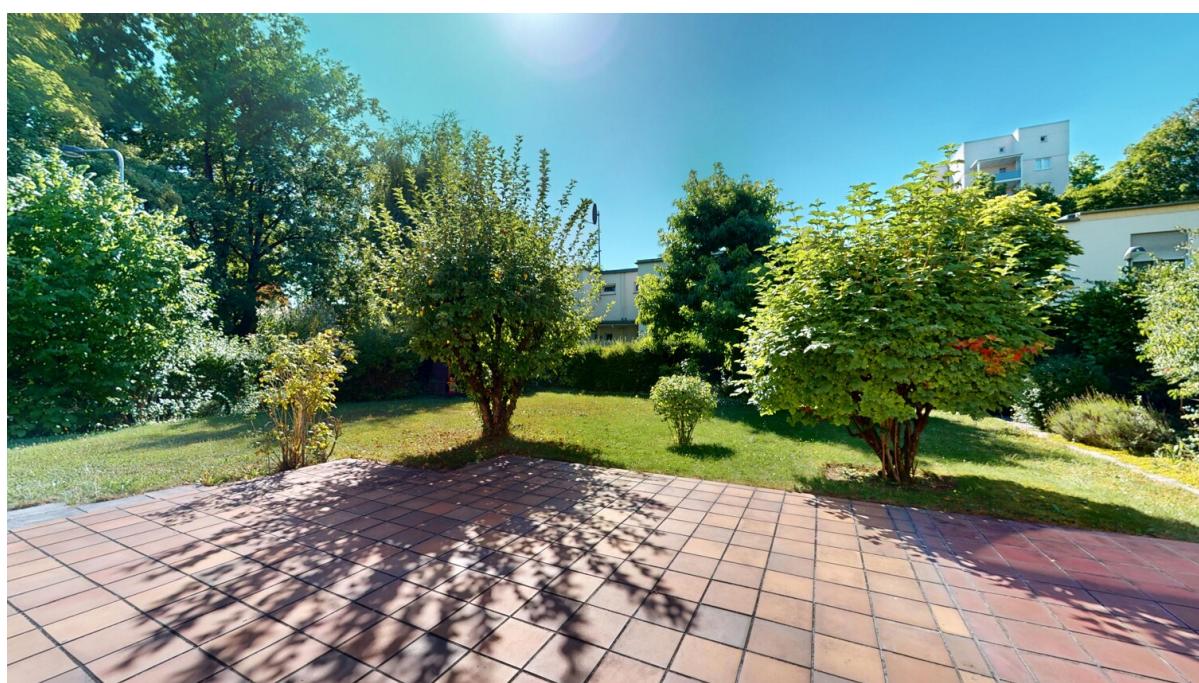
???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



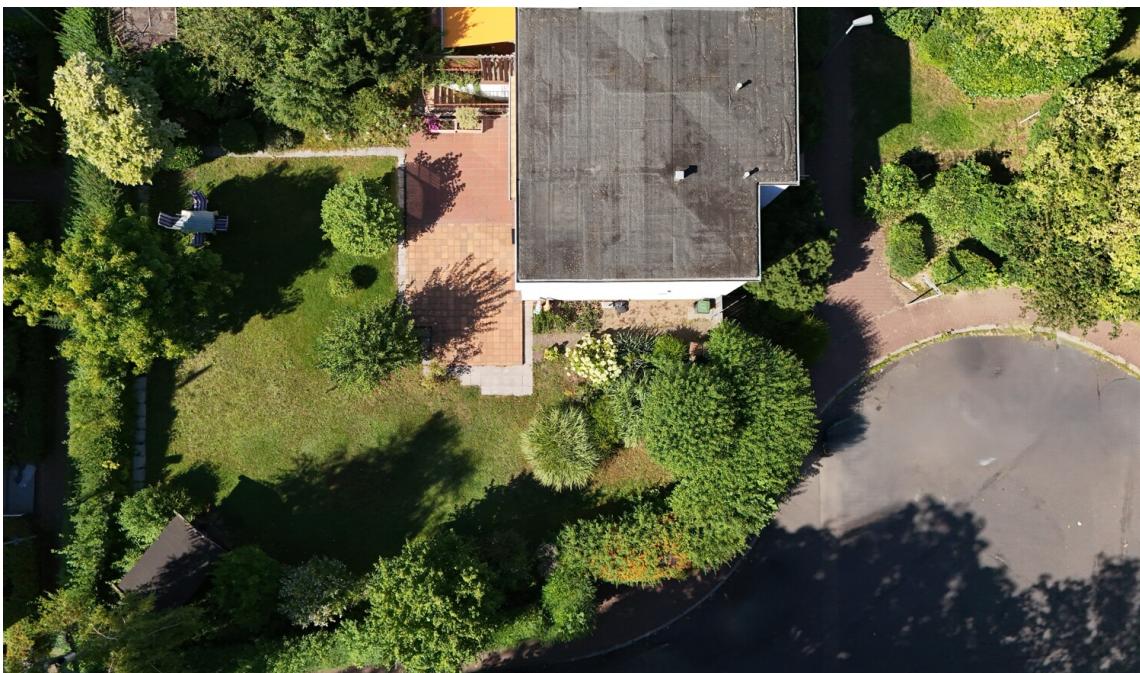
???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????

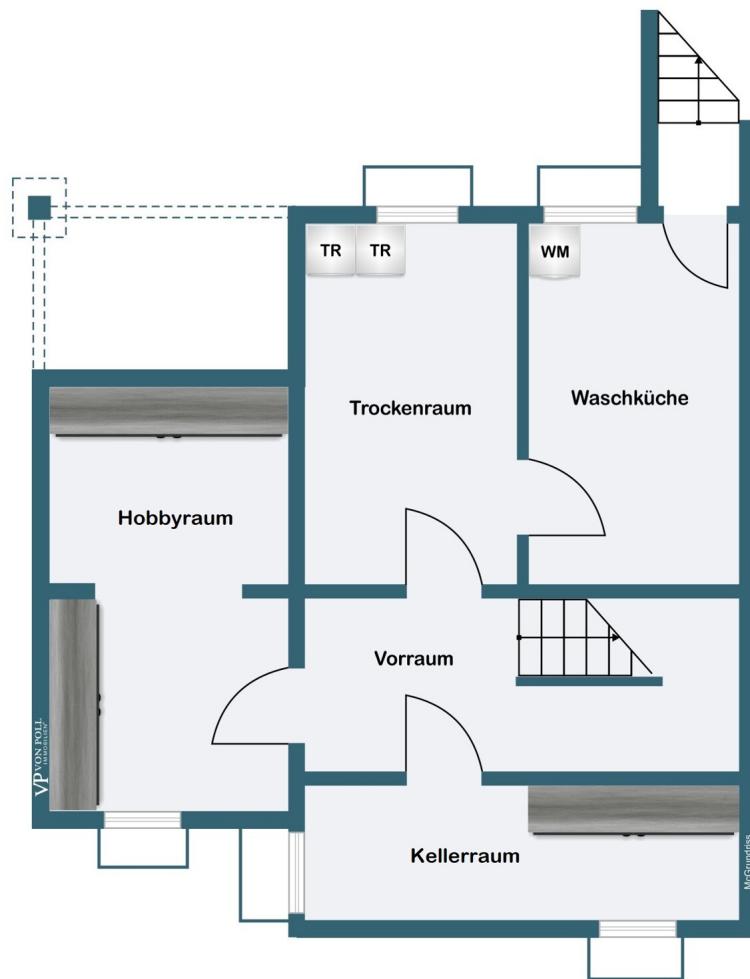


???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

??????







????????? ??????????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## ??? ????? ????????

????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ?? ???  
????????????? ??? ?????? ?????????? ??? Niederursel. ?? ??????? ?????????? ???  
?????????, ?????????? ?????????????? ???, ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????  
??? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ??????  
?????????????. ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????  
?????????????. ?? ???????, ??????? ?????? ??? ?????????? ?????????????? ???????  
?? 1993 ??? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ????. ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ??? ??????, ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??????. ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????. ??? ?????? ???, ?????????? ???  
?????????????, ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
?????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ????. ??? ??????????  
????????????? ??? ? ?????????? ?????????? ????. ??? ?? ?????????? ??? ?? ???  
????????? ??????, ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ???  
?????????. ???????, ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
????? ??????? ?????? ??????????, ??? ?? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?? ???  
????? ??????? ??????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ???  
????? ??????? ??????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ???  
????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? Niederursel ?????????? ?? ?????????????? ??? ??????  
????? ?? ?????? ?????????? ???.

???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

??? ??? ??? ??????????

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 Heddernheimer 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.

???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 413.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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