

Frankfurt am Main – Niederursel

Reihenmittelhaus mit Garten in ruhiger Feldrandlage

????????? ??????????: 25001252



???? ??????: 710.000 EUR • ??????????: ca. 125 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 266 m²

??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001252	???? ??????	710.000 EUR
???????????	ca. 125 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
?????????? ??? ??????????	3		
??????????	1	???? ?????????????	2023
???? ?????????????	1979	???????? ?????????????	???????
????? ?????????????	1 x ??????	???????????????????? ??????	ca. 57 m²
		??????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	193.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.09.2035	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1979

???????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ?????????



??????? ???????? : 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



??????? ???????? : 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



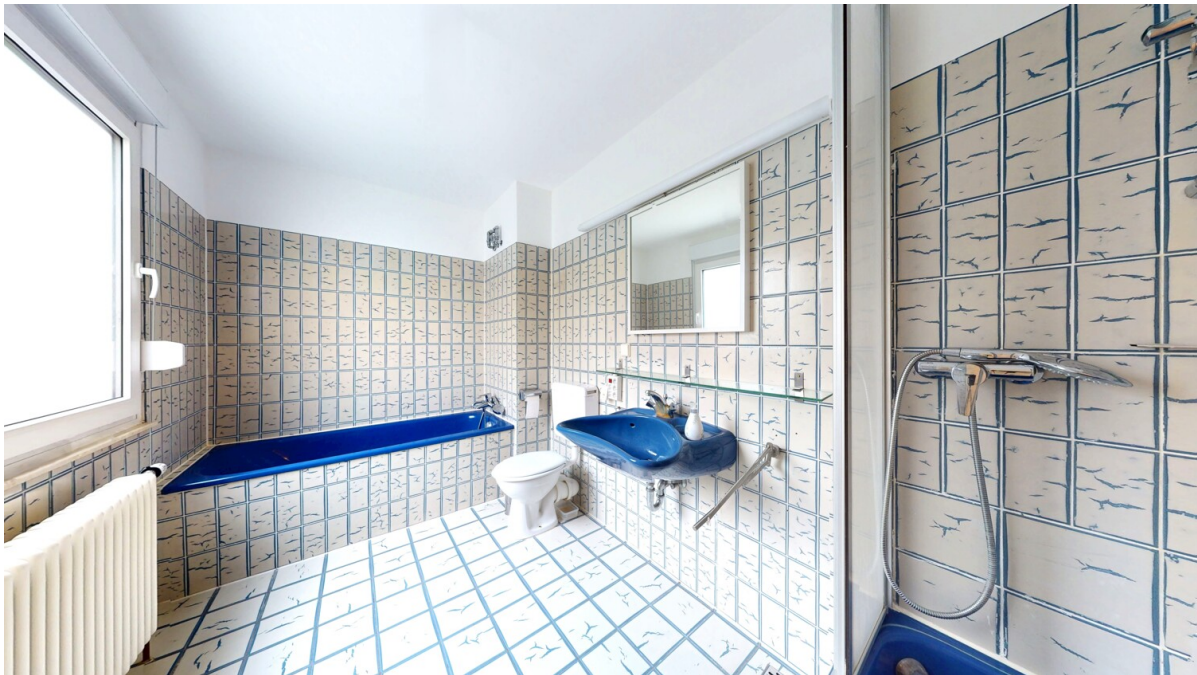
???????? ?????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ???????



??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



??????? ???????? : 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



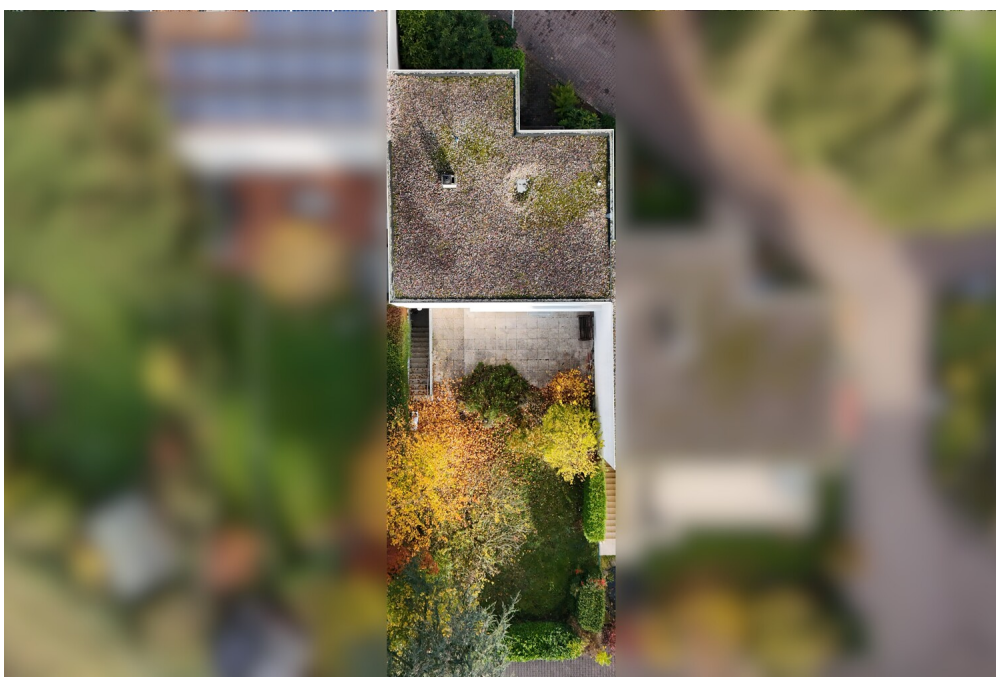
??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



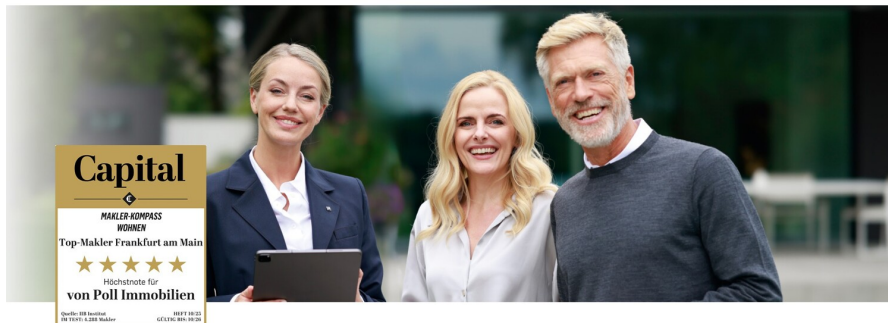
??????? ???????? : 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????



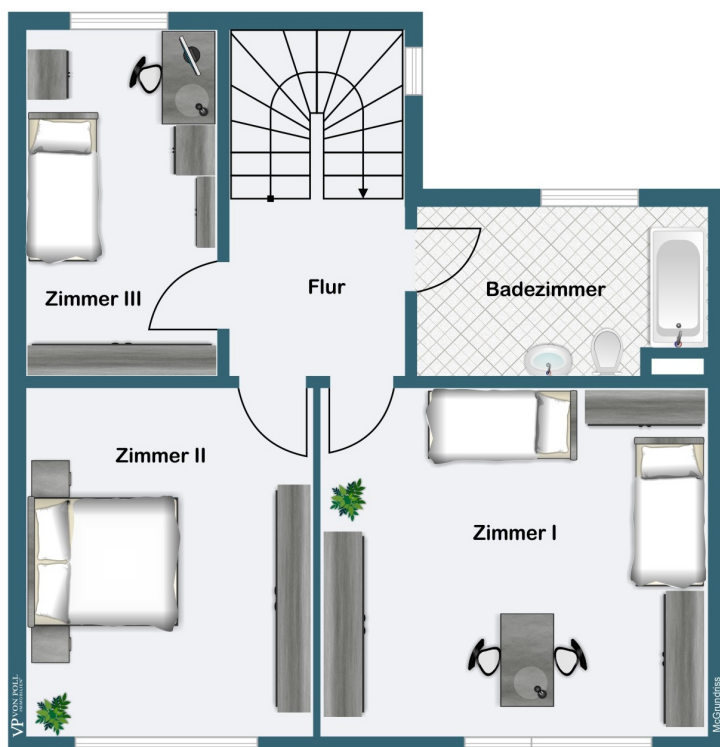
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

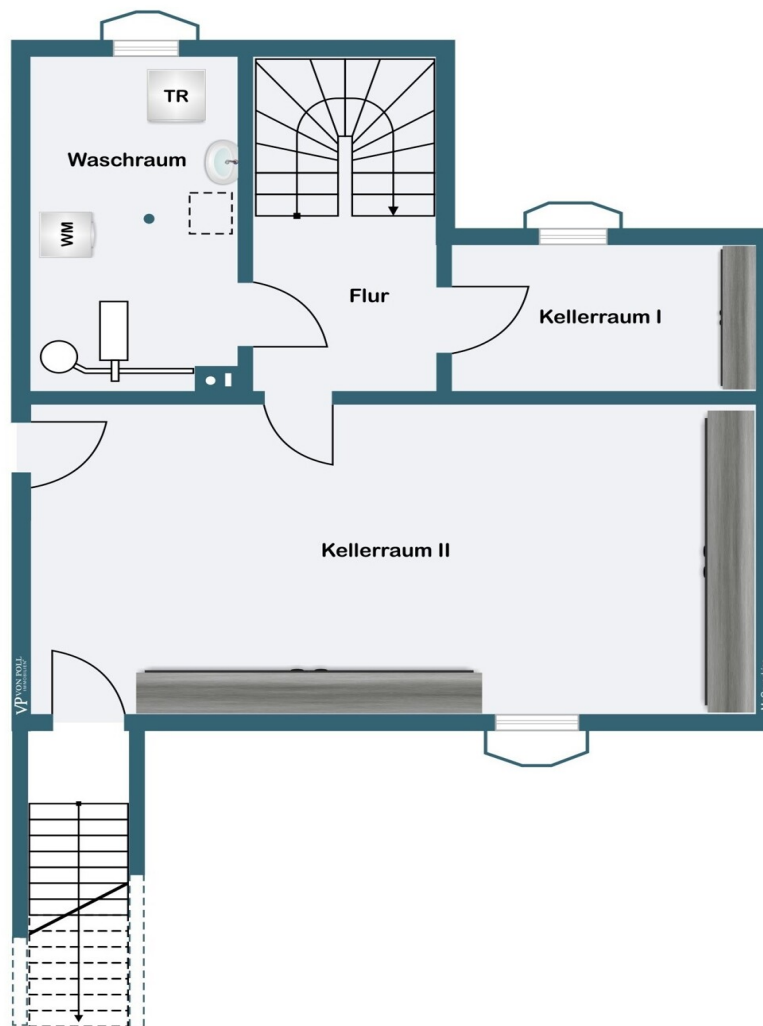
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

??????? ???????? : 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

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

Das charmante Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen auf circa 125 m² Wohnfläche und einem circa 266 m² großen Grundstück vielseitige Möglichkeiten.

Die ruhige Feldrandlage mit direktem Zugang zur Natur, der sonnige Garten und die fußläufig erreichbare Europäische Schule machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien.

Die verkehrsberuhigte Straße sorgt zudem für eine ruhige Wohnatmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, überzeugt jedoch bereits mit zahlreichen Modernisierungen und bildet damit eine solide Basis für Ihre individuellen Wohnideen.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, mit direktem Zugang zur Terrasse mit circa 36 m² und einem Garten in Süd-Ausrichtung. Eine großzügige Diele, die Küche und ein separates Gäste-WC befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer und ein Badezimmer. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Untergeschoss bietet nicht nur Stauraum und Technikflächen, sondern auch einen großzügigen Hobbyraum mit circa 40 m². Dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessraum, Werkstatt, Atelier oder Spielbereich. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

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

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

??????? ?????????: 25001252 - 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 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.

??????? ?????????: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 193.70 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25001252 - 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

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

www.von-poll.com