

Frankfurt am Main - Niederursel

# Lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

VP azonosító: 26001065



VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 91,93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Áttekintés

VP azonosító	26001065
Hasznos lakótér	ca. 91,93 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	3
Hálószobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	330.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	201.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.05.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



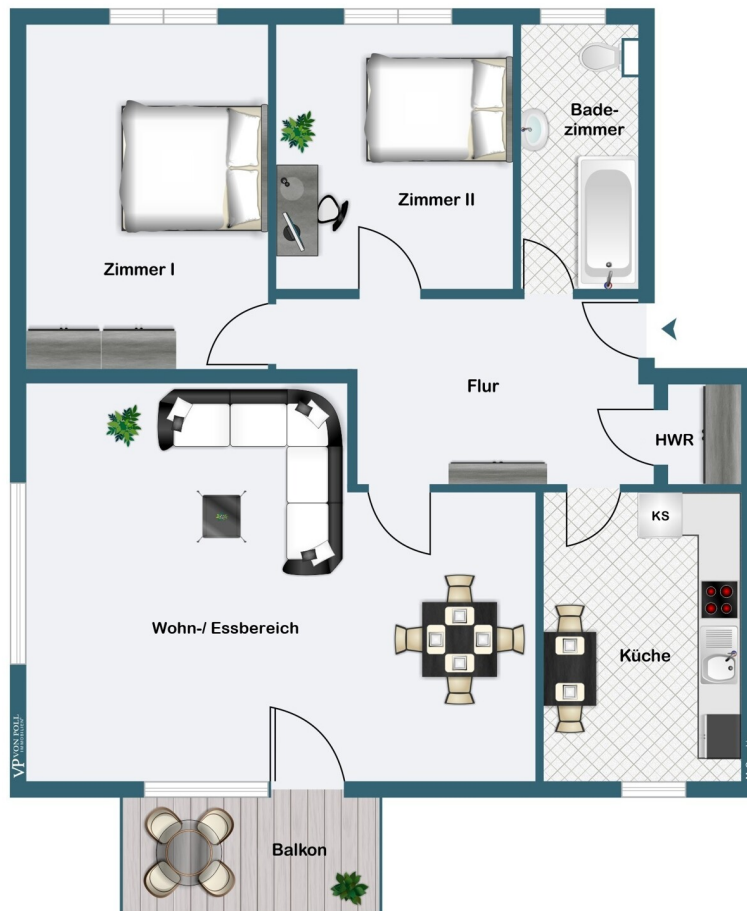
VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## **Az also benyomás**

**Diese helle und gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im Frankfurter Stadtteil Niederursel. Die ruhige, grüne Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zum Martin-Luther-King-Park, der in nur wenigen Minuten erreichbar ist, bieten eine hohe Lebensqualität.**

**Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der nicht nur viel Platz bietet, sondern auch über einen praktischen, geräumigen Hauswirtschaftsraum verfügt, welcher direkt an die Küche angrenzt.**

**Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine großzügige Raumwirkung sowie den direkten Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet.**

**In den Wohn- und Schlafräumen wurde kürzlich moderner Vinylparkettboden verlegt, der der Wohnung eine zeitgemäße und wohnliche Atmosphäre verleiht.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Stellplatz im Innenhof sowie einen großzügigen Kellerraum, die der Wohnung zugeordnet sind.**

**VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## **Részletes felszereltség**

- Vinylparkett
- Rollläden an allen Fenstern
- Tageslichtbad
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon
- Stellplatz im Hof

**VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## **Minden a helyszínrol**

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 Wiesenau liegen in unmittelbarer Nähe und bieten direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U9, die schnell und bequem in die Innenstadt führen. Zudem verkehren mehrere Buslinien in unmittelbarer Umgebung.

**VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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