

Frankfurt am Main - Niederursel

Bájos sorház csendes helyen, nagy kerttel

VP azonosító: 25001213



VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 104,85 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 547 m²

VP azonosító: 25001213 - 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: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Áttekintés

VP azonosító	25001213
Hasznos lakótér	ca. 104,85 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1967

Vételár	650.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hasznos terület	ca. 45 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés
Energiaforrás	Fosszilis KHK
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2035
Energiaforrás	Távfutés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	413.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

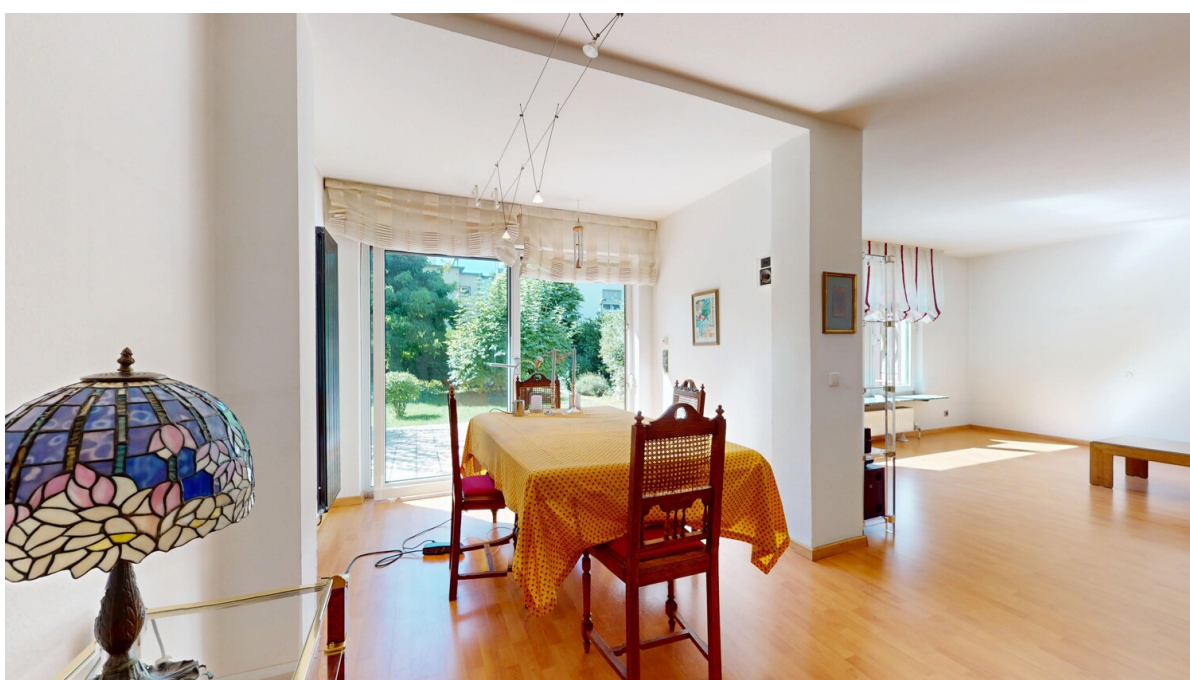
VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



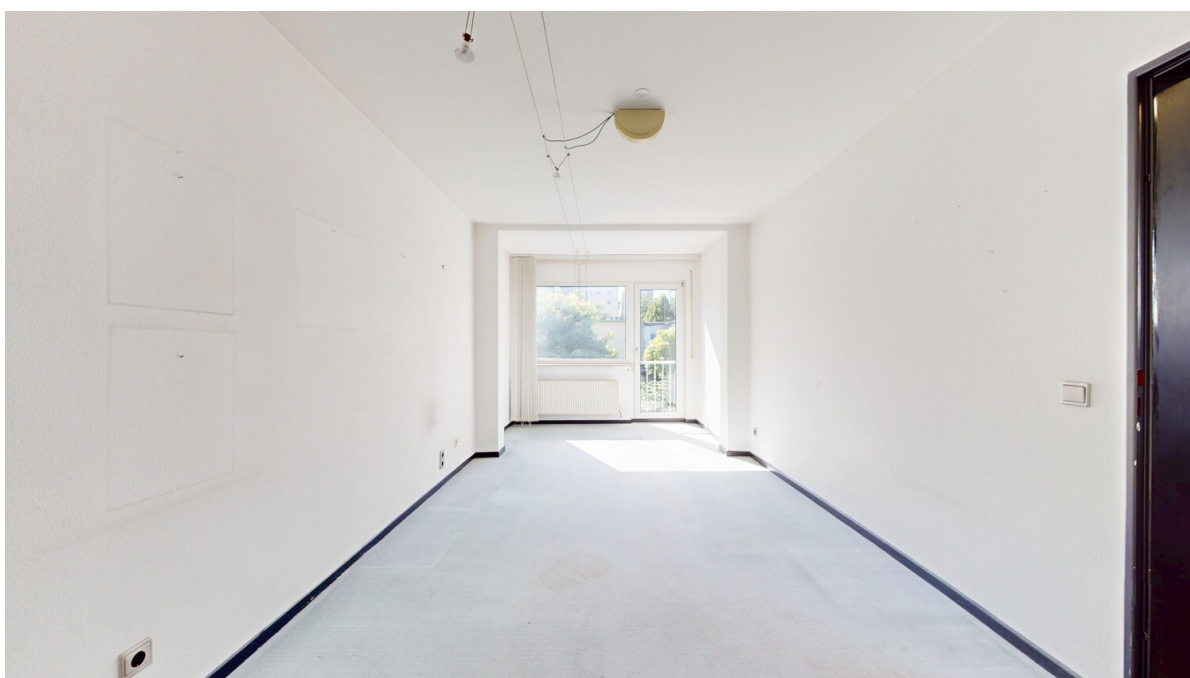
VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



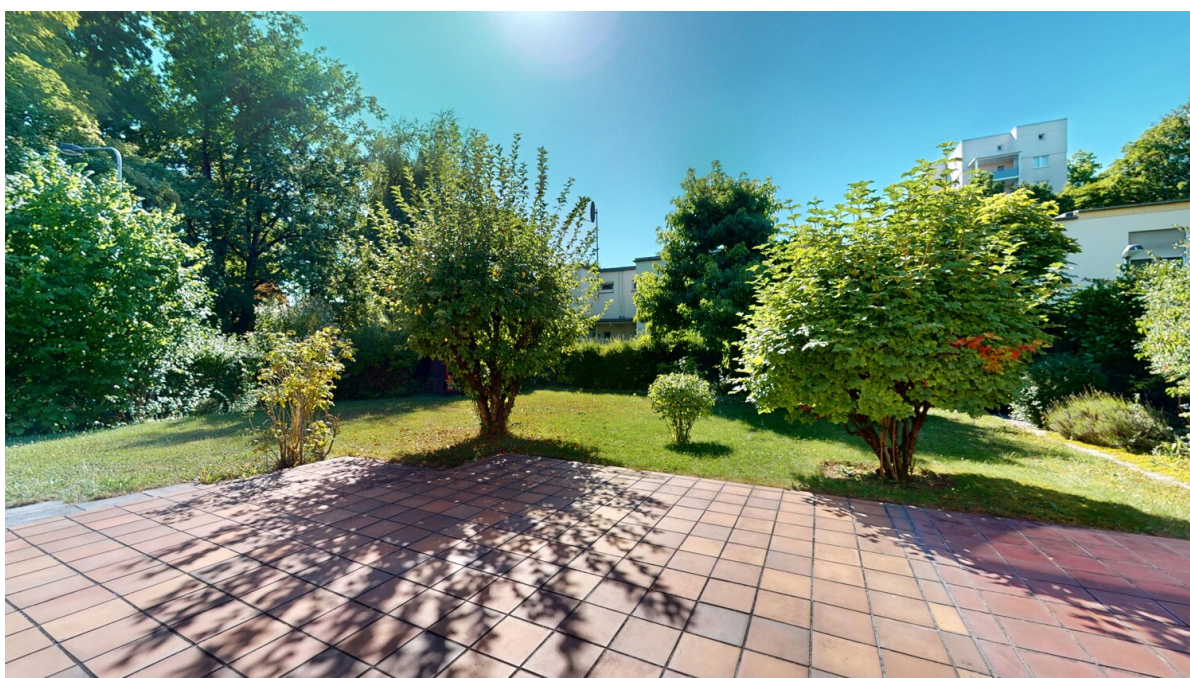
VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az ingatlan



VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

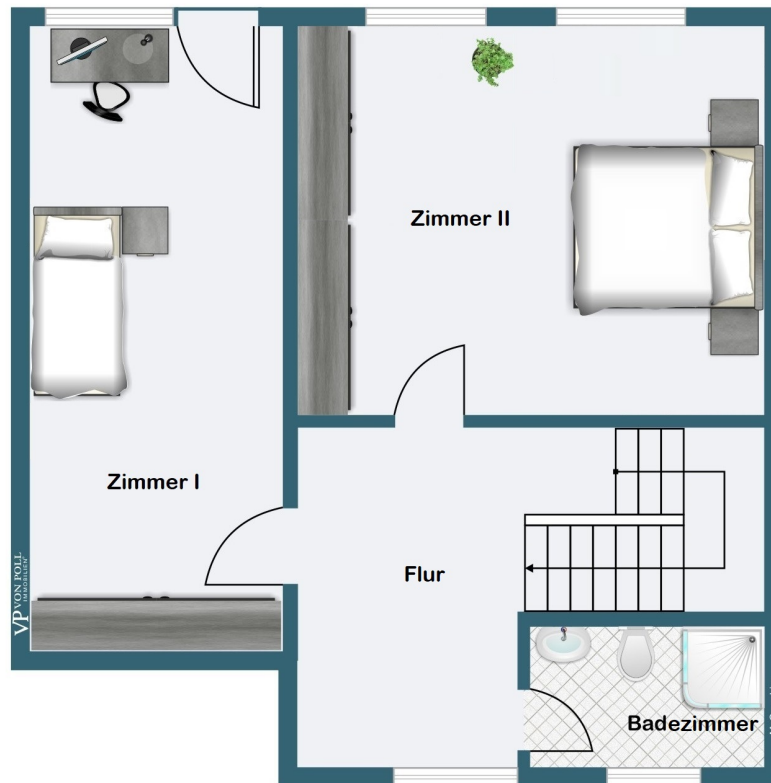
Az ingatlan

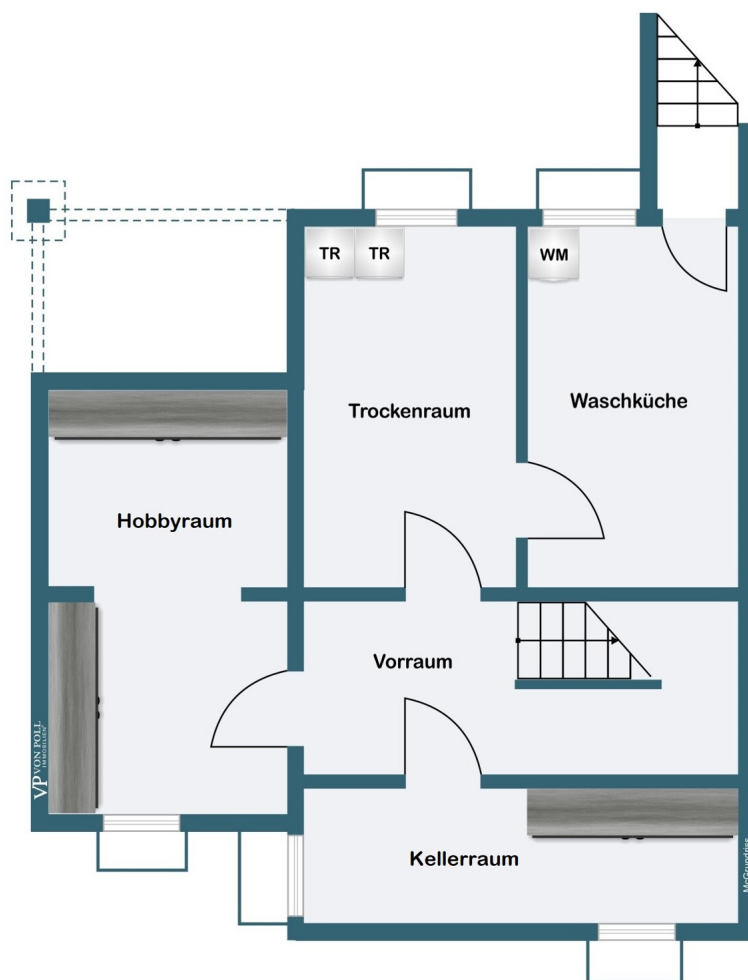


VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Az első benyomás

Ez a szeretettel karbantartott sorház Niederursel egy keresett és csendes részén található. Az ingatlan tágas, gondosan gondozott kerttel büszkélkedhet, amely bőséges teret kínál a kikapcsolódásra, és ideális lehetőségeket kínál a kertészkedés szerelmeseinek és egy kis családnak. A tágas elosztóban stílusos gardrób és ciposszekrény található. A nyitott teru, világos nappali és étkező 1993-ban jelentősen kibővült, és modern elrendezésével lenyugózo. Ez a helyiség tökéletes család és barátok fogadására, mivel zökkenőmentesen nyílik a tágas teraszra. Két elektromos napellenző kellemes árnyékot biztosít, és fokozza a kültéri tér kényelmét. Az emeleten két kényelmes hálószoba található, amelyek mindegyikét nagy ablakokon keresztül árasztja el a természetes fény. A fürdőszobában kád és természetes fény található. További előny, hogy az egyik hálószoba két különálló szobává alakítható, ami még nagyobb rugalmasságot biztosít az ingatlan használatában. Összességében ez a sorház nemcsak magas szintű lakhatást, hanem kiváló tömegközlekedési kapcsolatokat is kínál, így ideális otthon családok számára. Niederursel csendes, mégis központi elhelyezkedése a városi élet előnyeit ötvözi a magas életminőséggel.

VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Minden a helyszínról

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 Hedderheimer 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.

VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 413.60 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com