

Frankfurt am Main – Niederursel

# Familienfreundliches Einfamilienhaus in naturnaher Lage

VP azonosító: 25001104



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

VÉTELÁR: 925.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 143 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 459 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Áttekintés

VP azonosító	25001104
Hasznos lakótér	ca. 143 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2003
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	925.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 60 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.04.2035
Energiaforrás	H?szivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	36.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



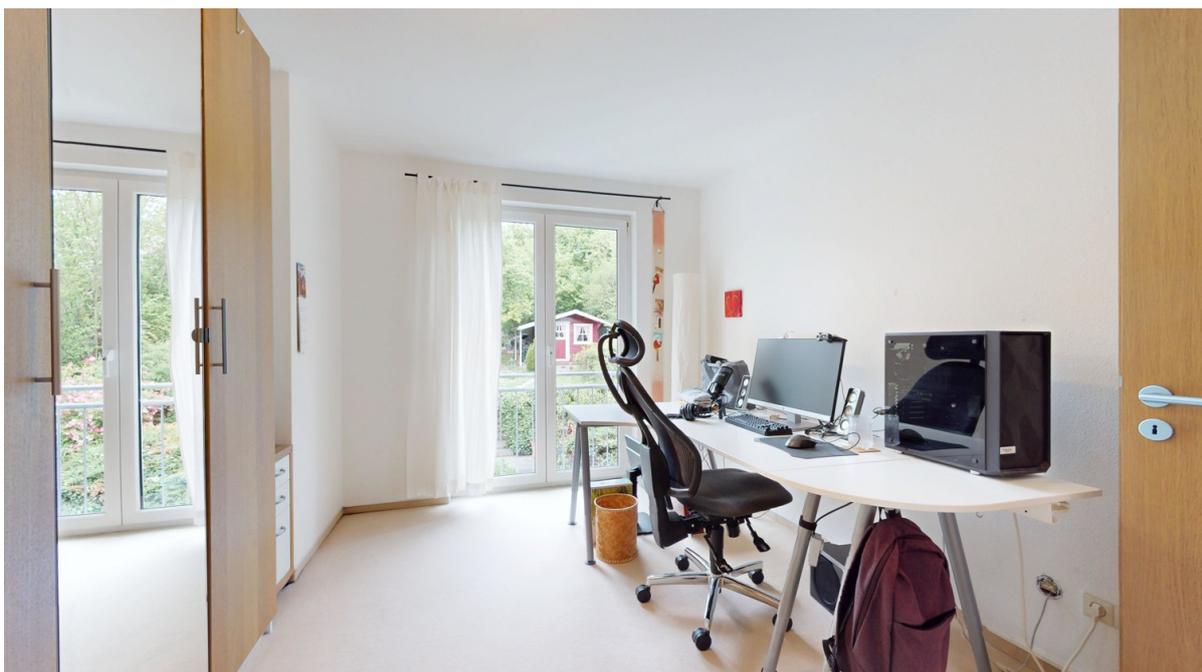
VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



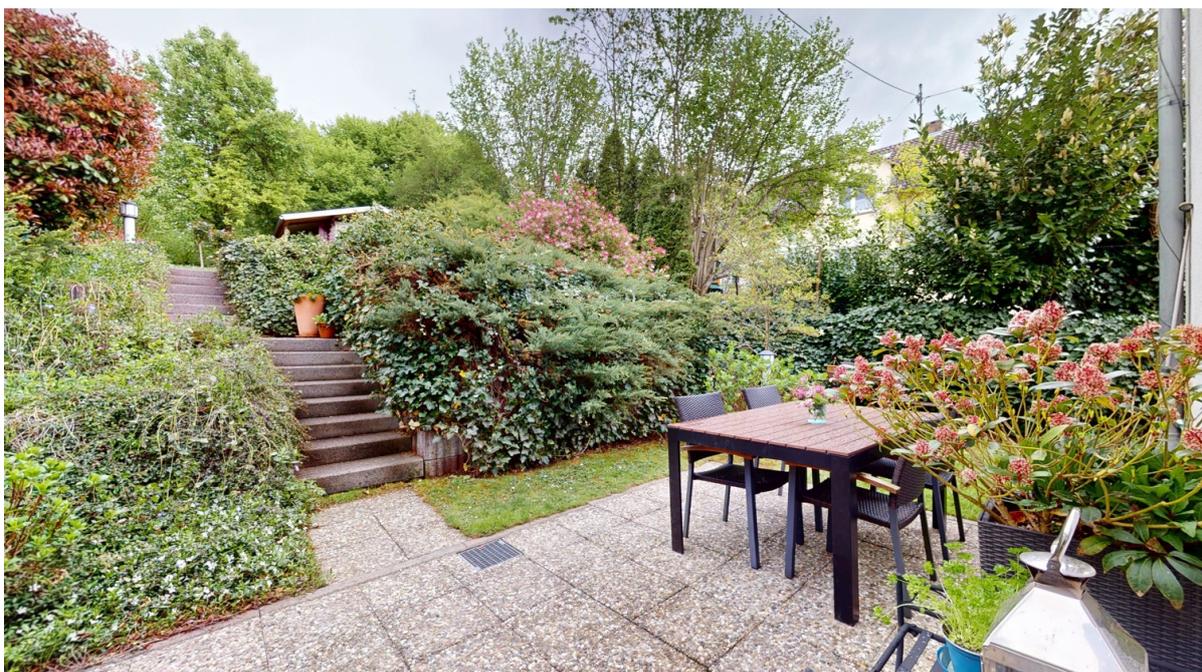
VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan

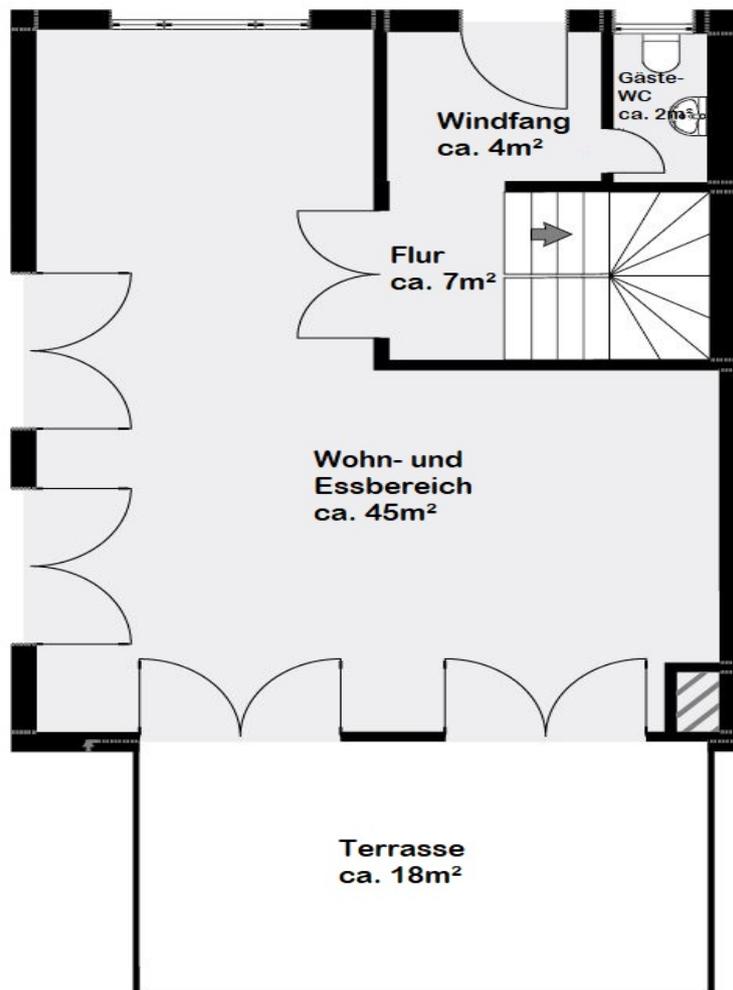


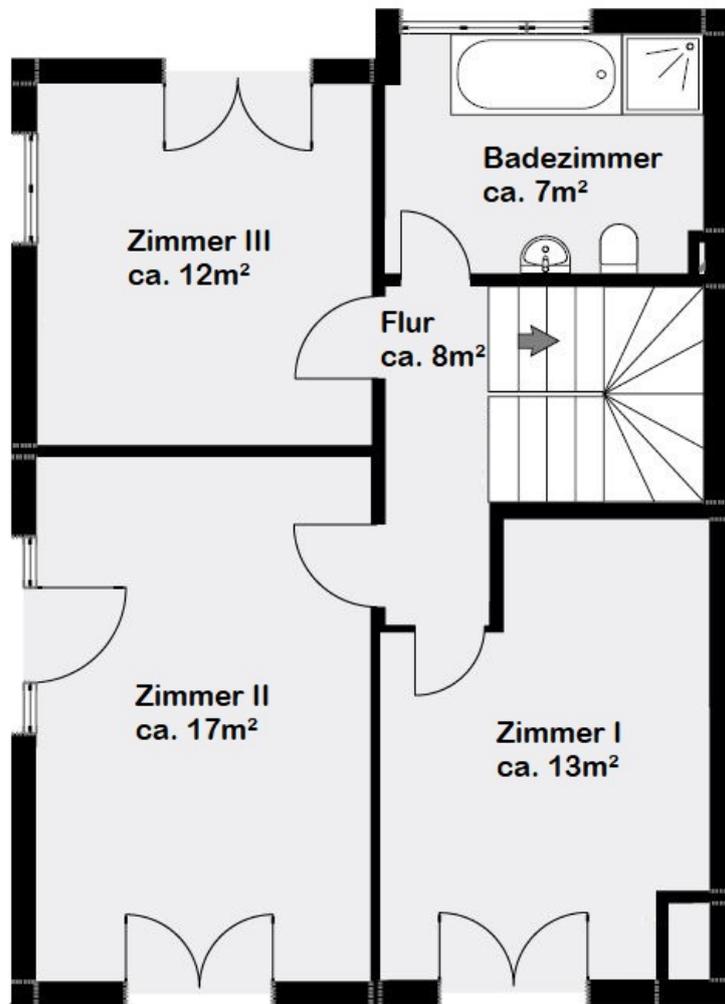
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

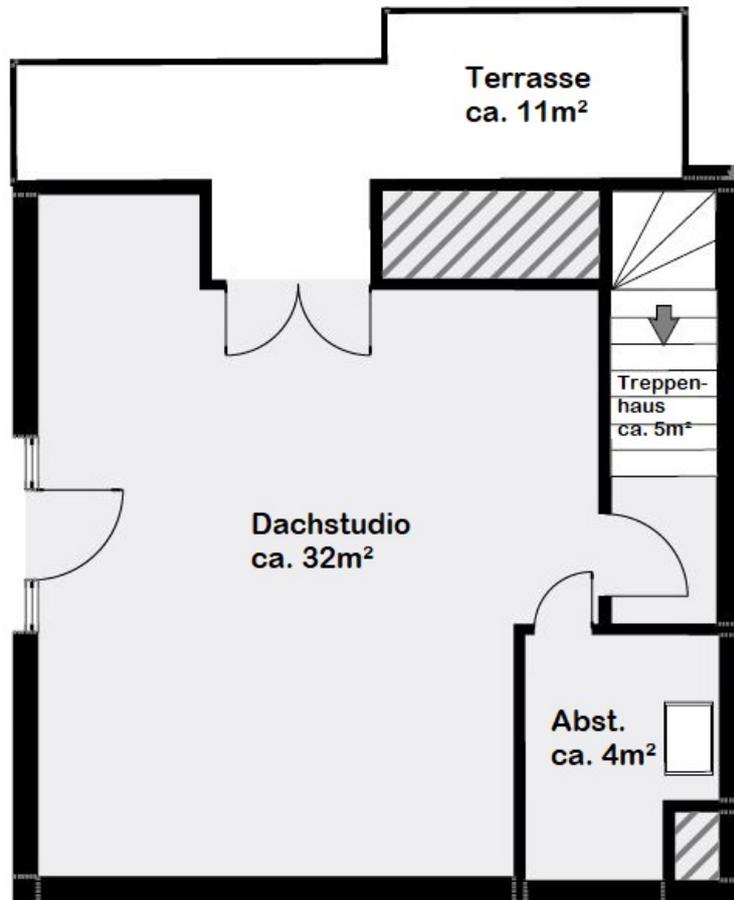
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

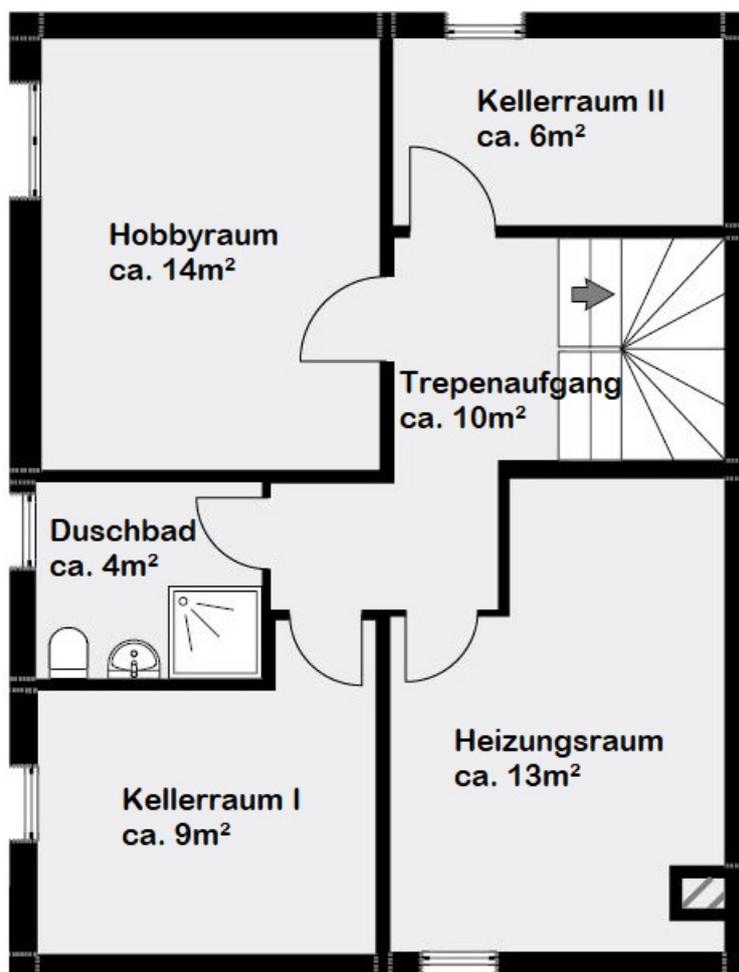
VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az els? benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus mit circa 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die perfekt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Das Haus befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit großzügigem Garten, der viel Platz zum Entspannen und für gemeinsame Aktivitäten bietet. Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich ist lichtdurchflutet und gemütlich, an kühleren Tagen sorgt ein stilvoller Kamin für wohlige Wärme. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsame Kochmomente. Ein separates Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das ein zusätzliches Zimmer, einen praktischen Abstellraum und einen sonnigen Dachbalkon bietet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Wohnräumen. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage, die 2024 installiert wurden und für nachhaltiges Wohnen sorgen. Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum (circa 14 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Duschbad (circa 4 Quadratmeter), ideal für Gäste oder ein Home-Office. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die entspannende Momente direkt in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Der großzügig und liebevoll angelegte Garten, umgeben von üppiger Natur, lädt zum Spielen, Gärtnern und Entspannen ein. Das solide Gartenhaus bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern könnte auch die perfekte Basis für eine Gartensauna sein. Der eigene Autoabstellplatz befindet sich unweit des Hauses und könnte in Zukunft mit einer Wallbox ausgestattet werden. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, nachhaltige Technik und eine behagliche Atmosphäre - ideal für Familien, die Komfort, Qualität und ein Zuhause mit Zukunft suchen. Einziehen, wohlfühlen, ankommen - lassen Sie sich begeistern.

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Részletes felszereltség

- Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Kaminofen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Kabelanschluss
- Bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum (ca. 14 m<sup>2</sup>) im Keller mit Duschbad (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Sauna
- Wasserenthärtungsanlage
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (ca. 10 kWh)
- Dachterrasse
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Minden a helyszínr?!

Niederursel liegt im Nordwesten Frankfurts und grenzt im Norden und Westen an die Gemarkung von Oberursel und Steinbach. Dieser Stadtteil wird in der noch immer genutzten Ackerbaufläche im Norden vom Abschnitt Frankfurt-Kassel der Bundesautobahn fünf durchquert. Die Europäische Schule sowie zwei Grundschulen, eine gymnasiale Oberstufe und eine Gesamtschule liegen in dem Stadtteil. Das bekannte Niederurseler Restaurant "Zum lahmen Esel", das Kaffeehaus "Mutz Café", sowie der Lebensmittelmarkt "REWE" befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Station Niederursel liegt im alten Ortskern des Stadtteils und ist an den öffentlichen Nahverkehr durch die Linien U3, U8 und U9 der Frankfurter U-Bahn angeschlossen.

VP azonosító: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 36.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt a Mainon  
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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