

Frankfurt am Main – Niederursel

# Sorház kerttel, csendes helyen, egy mezo szélén

VP azonosító: 25001252



VÉTELÁR: 710.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 266 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Áttekintés

VP azonosító	25001252
Hasznos lakótér	ca. 125 m²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1979
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	710.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 57 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	193.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

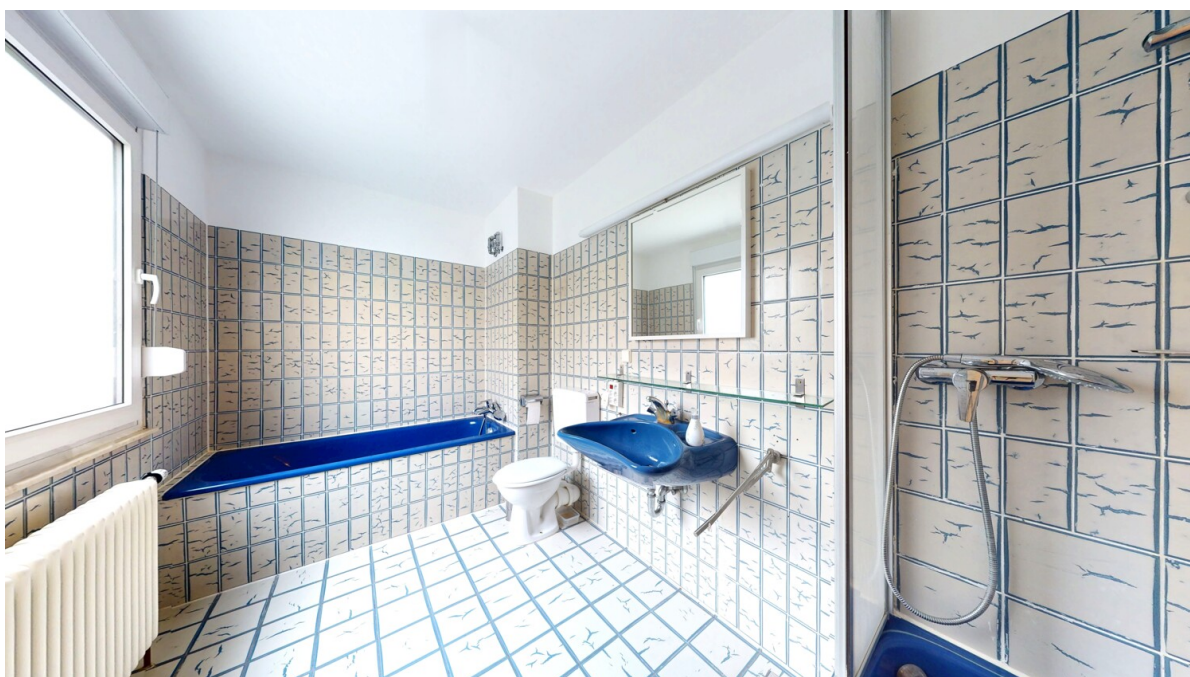
## Az ingatlan





VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

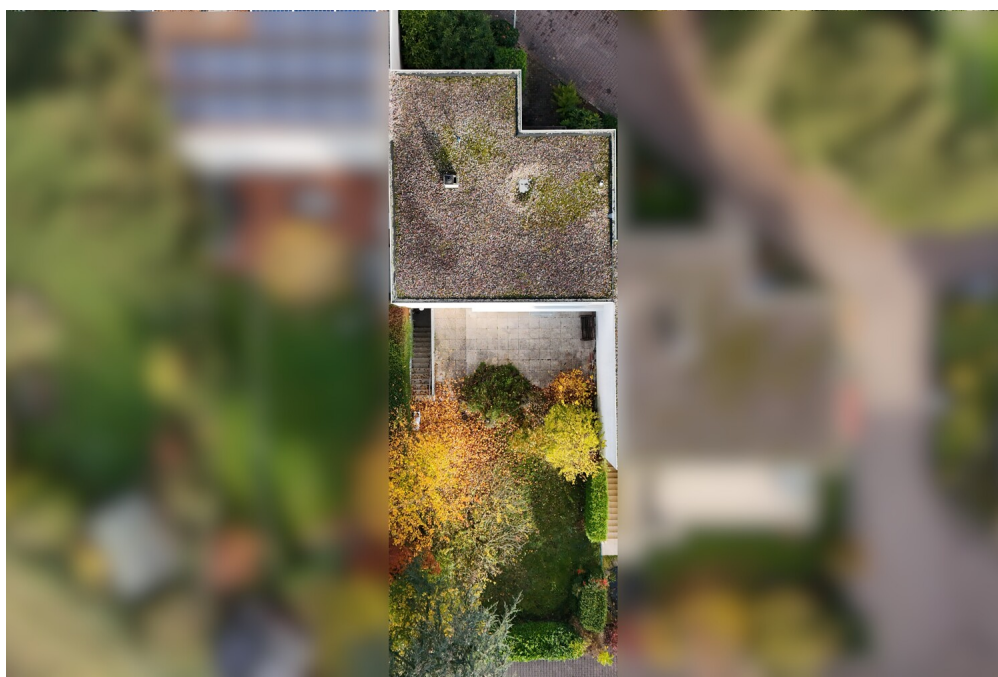
## Az ingatlan





VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan





VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



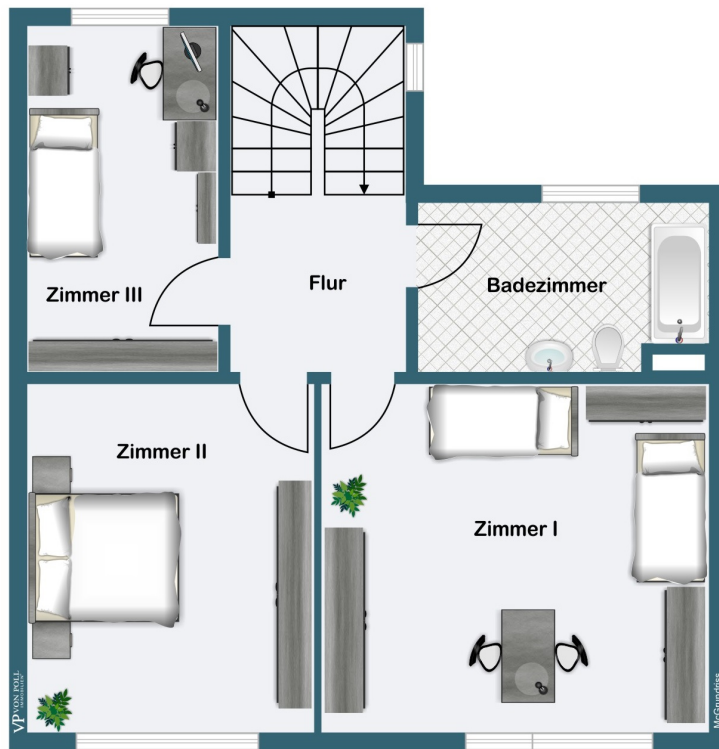
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

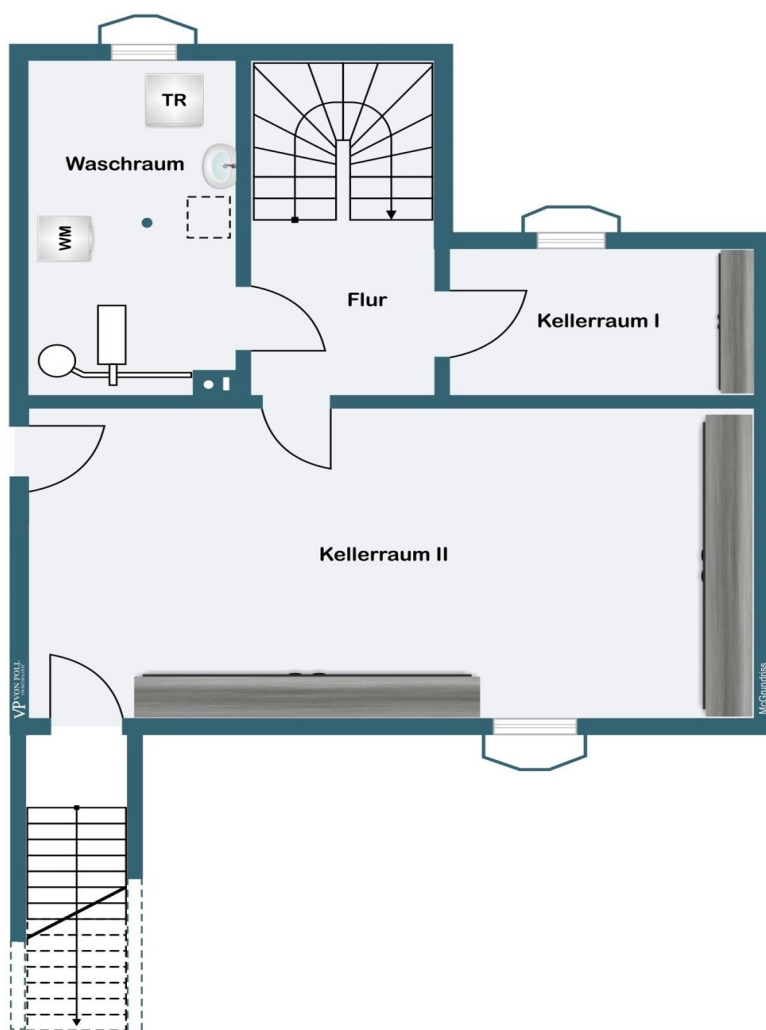
VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az első benyomás

Ez a bájos, 1979-ben épült sorház számos lehetőséget kínál körülbelül 125 m<sup>2</sup> lakóterületen és körülbelül 266 m<sup>2</sup>-es telken. Csendes elhelyezkedése egy mező szélén, közvetlen természetközeli kapcsolattal, a napsütötte kert és az Európai Iskola gyalogosan is elérhető távolságban teszi ezt az ingatlant különösen vonzóvá családok számára. A forgalomcsillapított utca is biztosítja a nyugodt lakókörnyezetet. Üzletek, óvodák és tömegközlekedés is könnyen megközelíthető. Bár a ház felújításra szorul, számos modernizációval rendelkezik, amelyek szilárd alapot biztosítanak az Ön egyedi lakhatási elképzeléseihez. A földszinten egy világos nappali és étkező található, nagy ablakokkal és közvetlen hozzáféréssel a körülbelül 36 m<sup>2</sup>-es teraszhoz és egy déli fekvésű kerthez. Ezen a szinten található egy tágas elosztó, a konyha és egy külön vendég WC is. Az emeleten három arányos szoba és egy fürdőszoba található. Ezek a helyiségek rugalmasan használhatók hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. Az alagsorban nemcsak tárolóhelyek és technikai területek találhatók, hanem egy tágas, körülbelül 40 m<sup>2</sup>-es hobbiszoba is. Ez a terület sokféleképpen használható – fitnessteremként, műhelyként, stúdióként vagy játszósobaként. Garázs is rendelkezésre áll.

VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25001252 - 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 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.



**VP azonosító: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 193.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25001252 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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