

Frankfurt am Main - Niederursel

## Prima occupazione dopo la ristrutturazione: esclusivo attico di cinque locali con tre terrazze sul tetto

*Codice oggetto: 25001150*



**PREZZO D'AFFITTO: 2.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25001150                                   |
| Superficie netta    | ca. 162,8 m <sup>2</sup>                   |
| Piano               | 2                                          |
| Vani                | 5                                          |
| Camere da letto     | 4                                          |
| Bagni               | 2                                          |
| Anno di costruzione | 1971                                       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato, 80 EUR (Affitto) |

|                                   |                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                  | 2.800 EUR                                       |
| Costi aggiuntivi                  | 550 EUR                                         |
| Appartamento                      | Attico                                          |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2025                                            |
| Stato dell'immobile               | Ristrutturato                                   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                       |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile |

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Dati energetici

|                                         |                             |                                                       |                                            |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo finale di energia                             | <b>129.30 kWh/m²a</b>                      |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>11.12.2027</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1971</b>                                |

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



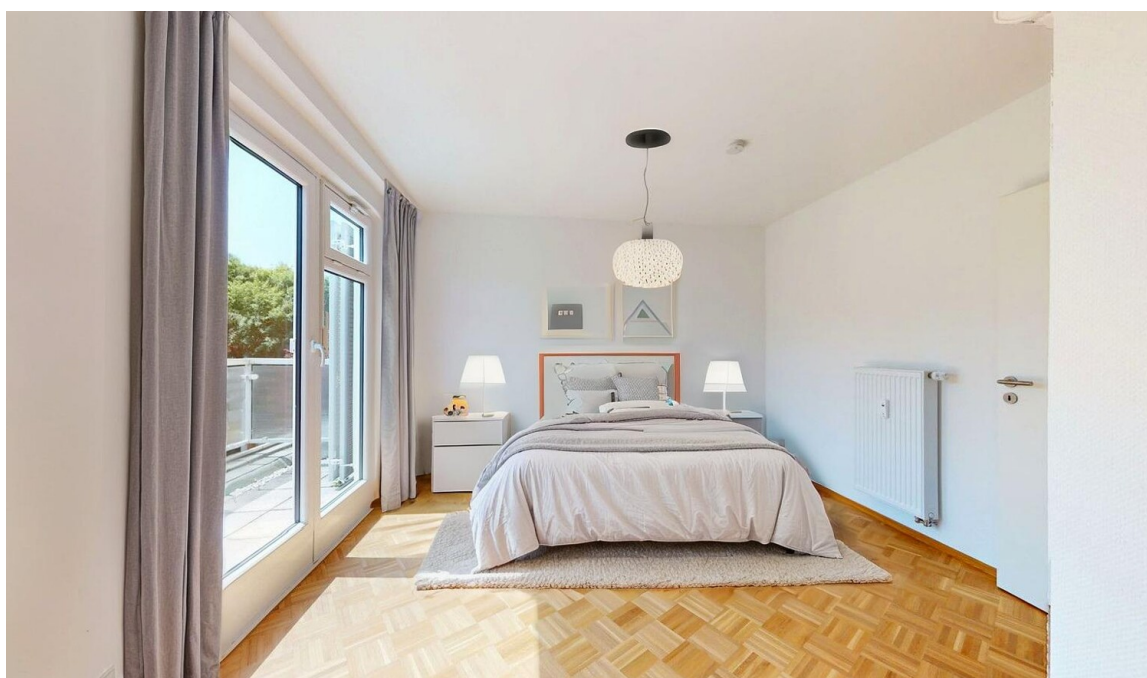
**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



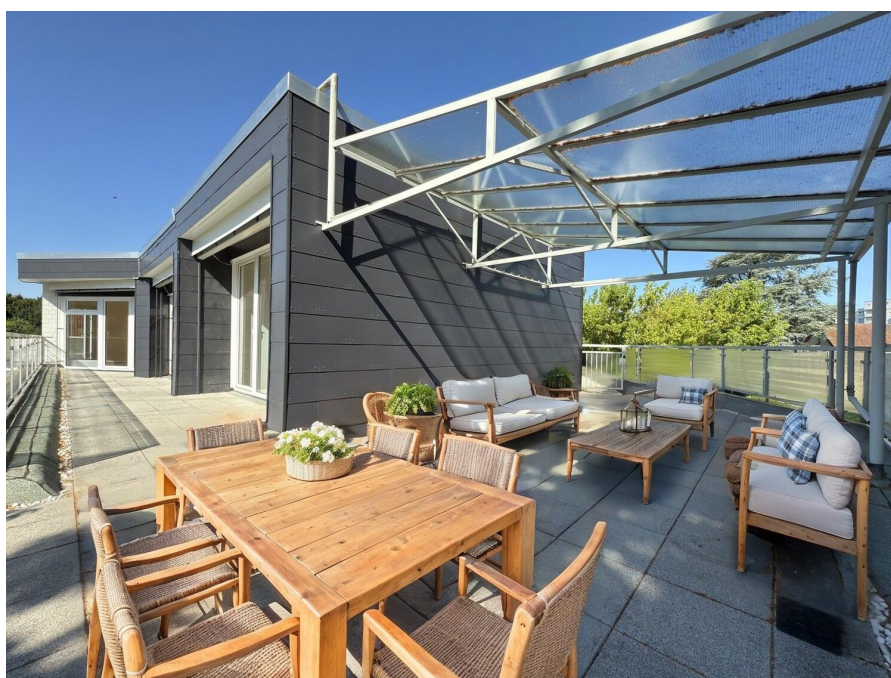
**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Una prima impressione

Un esclusivo attico è disponibile per l'affitto, pronto per essere abitato nel 2025 dopo un'ampia ristrutturazione. Questo elegante appartamento si trova in un edificio risalente al 1971. Circa 163 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in cinque stanze: una casa ideale per inquilini esigenti che apprezzano il comfort e i comfort moderni. La disposizione ben progettata offre quattro ampie camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o spogliatoi. Due bagni moderni garantiscono il massimo comfort – uno con vasca e cabina doccia con luce naturale – oltre a un bagno di servizio separato con lucernario. Tre ampie terrazze invitano a rilassarsi all'aperto. Grazie ai loro diversi orientamenti, è possibile scegliere tra prendere il sole o godersi rifugi ombreggiati. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno/pranzo open space, di circa 53 m<sup>2</sup>. Qui troverete una cucina di alta qualità, di recente installazione, dotata di materiali di prima qualità ed elettrodomestici moderni. L'elegante pavimento in parquet si estende in tutto l'appartamento, sottolineandone l'atmosfera esclusiva. L'aria condizionata integrata in ogni stanza garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. La proprietà comprende anche due posti auto sotterranei disponibili per l'affitto, nonché un ampio ripostiglio al piano interrato. La posizione vanta ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e la vicinanza a negozi, scuole e strutture ricreative. Nonostante la comodità di accesso, godrete di pace e privacy: un rifugio perfetto nel cuore della vivace vita cittadina. Questa eccezionale proprietà in affitto offre una casa di alta qualità per chi è attento allo stile e alla qualità.

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Dettagli dei servizi

- Parkett
- Klimaanlage
- Gäste Duschbad
- Tageslichtbadezimmer
- Drei Terrassen

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## **Tutto sulla posizione**

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.

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.

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 129.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Codice oggetto: 25001150 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

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

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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