

Frankfurt am Main – Niederursel

Casa unifamiliare indipendente con ampio giardino in posizione ricercata

Codice oggetto: 25001152



PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182,3 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.362 m²

Codice oggetto: 25001152 - 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: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001152
Superficie netta	ca. 182,3 m ²
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 89 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

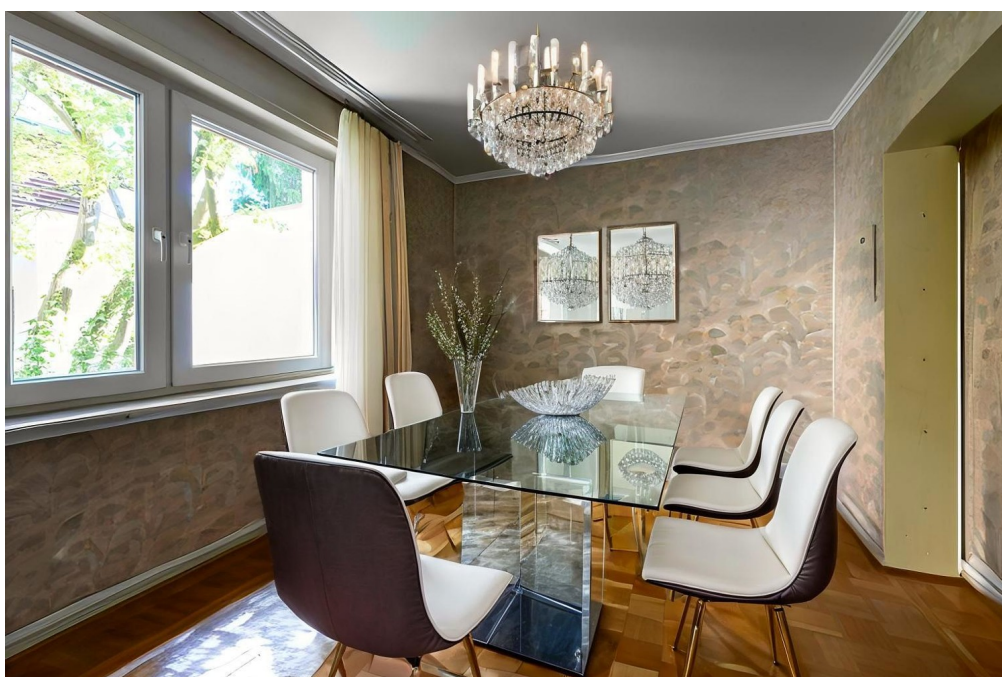
Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	187.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

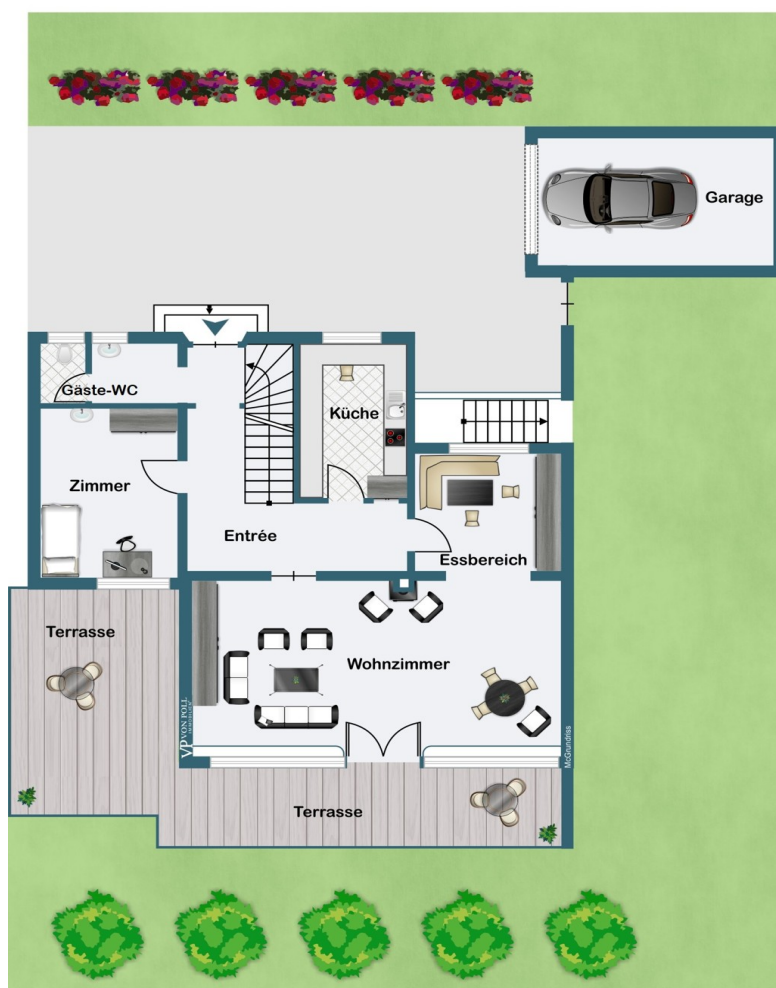


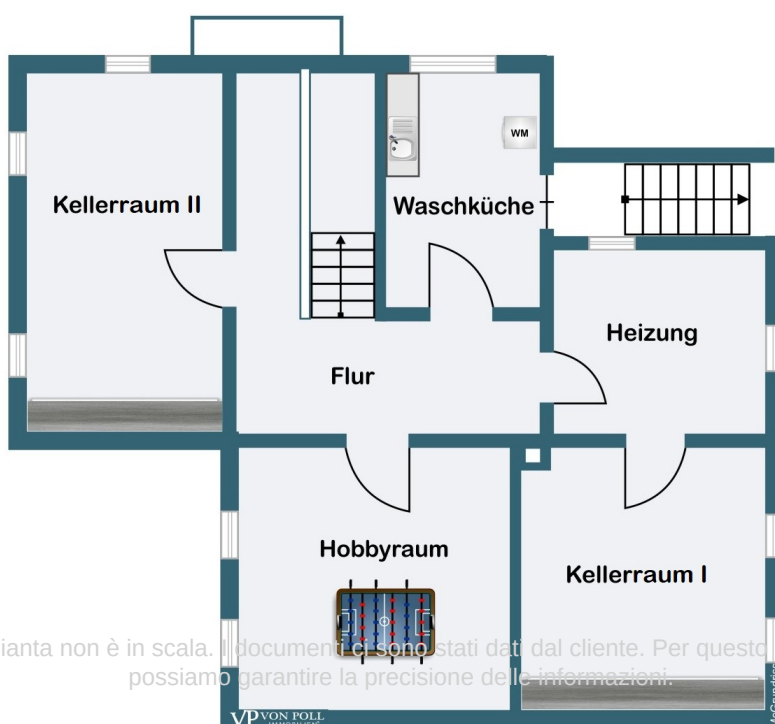
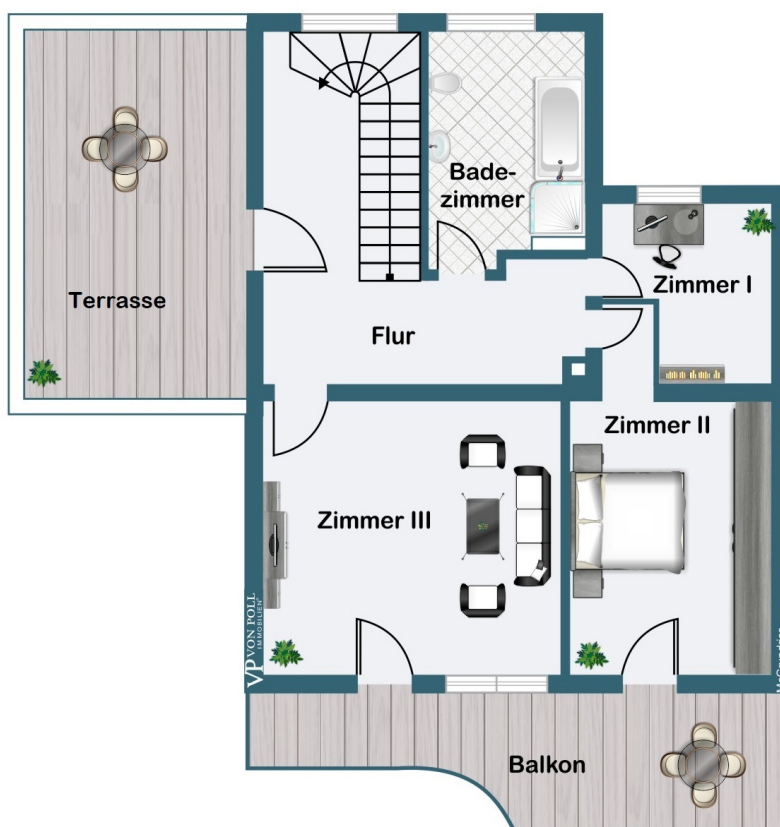
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Planimetrie





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

Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Una prima impressione

Questa spaziosa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1963, offre circa 180 m² di superficie abitabile e ampie possibilità di progettazione per realizzare i propri sogni abitativi, il tutto all'interno di un generoso terreno. La casa è composta da cinque locali distribuiti su due piani, ideali per una famiglia o per chi desidera un'abitazione spaziosa. La disposizione è classica, con ogni stanza accessibile separatamente, consentendo un utilizzo flessibile come zona giorno, zona notte o studio. Le ristrutturazioni degli ultimi anni hanno apportato miglioramenti significativi: il tetto è stato sostituito nel 2000, seguito nel 2010 dall'installazione di moderne finestre con tripli vetri in tutta la casa, che garantiscono un eccellente isolamento. Inoltre, nel 2020 è stato installato un nuovo impianto di teleriscaldamento, che garantisce un riscaldamento a risparmio energetico. Nello stesso anno, l'intero seminterrato è stato completamente ristrutturato, creando una versatile e pregiata sala di servizio o hobby. L'ampio terreno offre anche una varietà di opzioni di progettazione paesaggistica. Che si tratti di un'ampia area giochi per bambini, di un giardino per gli amanti del giardinaggio o di un rifugio, le possibilità sono praticamente infinite. L'ampia superficie del terreno di circa 1.300 m² è particolarmente degna di nota, offrendo ampie opportunità di ulteriore sviluppo, che si tratti di un ampliamento o della creazione di ulteriori spazi esterni. L'immobile è situato in una tranquilla zona residenziale con ottimi collegamenti alle infrastrutture circostanti. Scuole, negozi e trasporti pubblici sono tutti facilmente raggiungibili: una posizione ideale, soprattutto per le famiglie. Nel complesso, questa proprietà rappresenta un'opportunità interessante per investitori o amanti del fai da te che ne riconoscono il potenziale. Le ristrutturazioni già completate forniscono una solida base per ulteriori miglioramenti, garantendo che la casa sia a prova di futuro e soddisfi le esigenze della vita moderna.

Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Dettagli dei servizi

- Einbauküche
- Parkettboden
- Kamin
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Großer Garten
- Garage
- Zwei Freiplätze

Codice oggetto: 25001152 - 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 im Nordwestzentrum liegt an der Grenze des Stadtteils zu Heddernheim und ist über die Linien U1 und U9 der Frankfurter U-Bahn an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zusätzlich verbinden zahlreiche Buslinien in Niederursel den Stadtteil mit der Innenstadt sowie mit der Station "Hauptwache". Von dort bestehen direkte und schnelle Verbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof und zum Flughafen über S-Bahn- und U-Bahnlinien.

Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 187.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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.

Codice oggetto: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Partner di contatto

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

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com