

Frankfurt am Main - Niederursel

Graziosa casa a schiera in posizione tranquilla con ampio giardino

Codice oggetto: 25001213



PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,85 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 547 m²

Codice oggetto: 25001213 - 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: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001213
Superficie netta	ca. 104,85 m ²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1967

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Superficie lorda	ca. 45 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Cogenerazione fossile	Consumo energetico	413.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.07.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

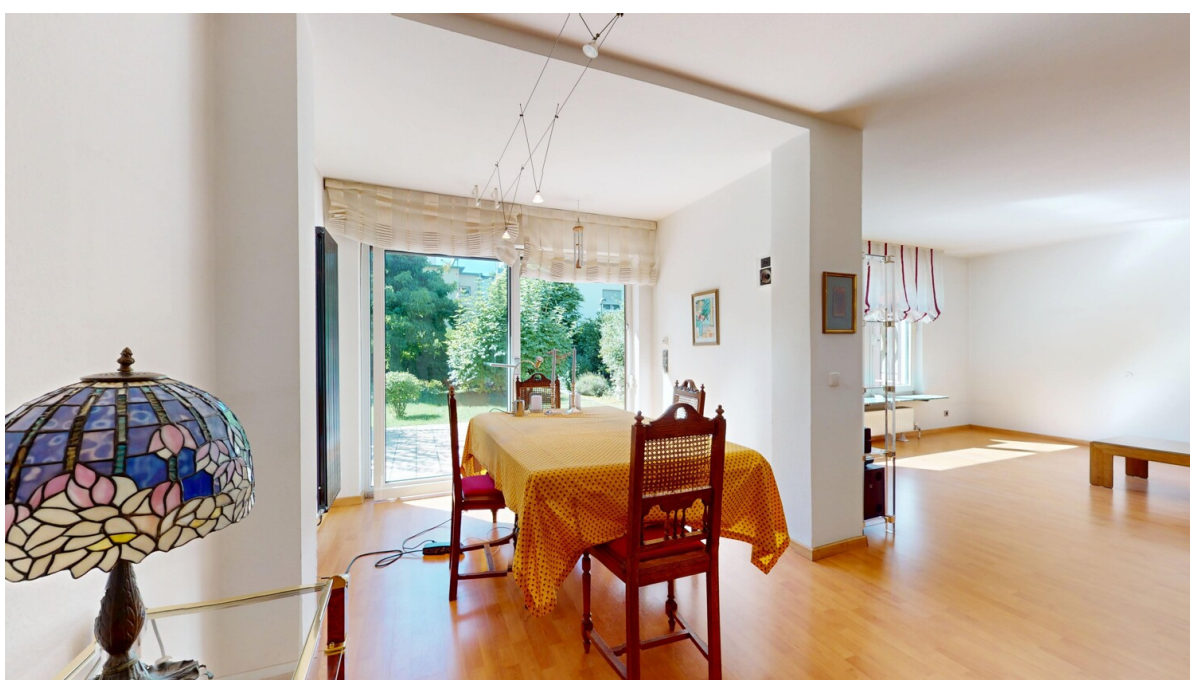
Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



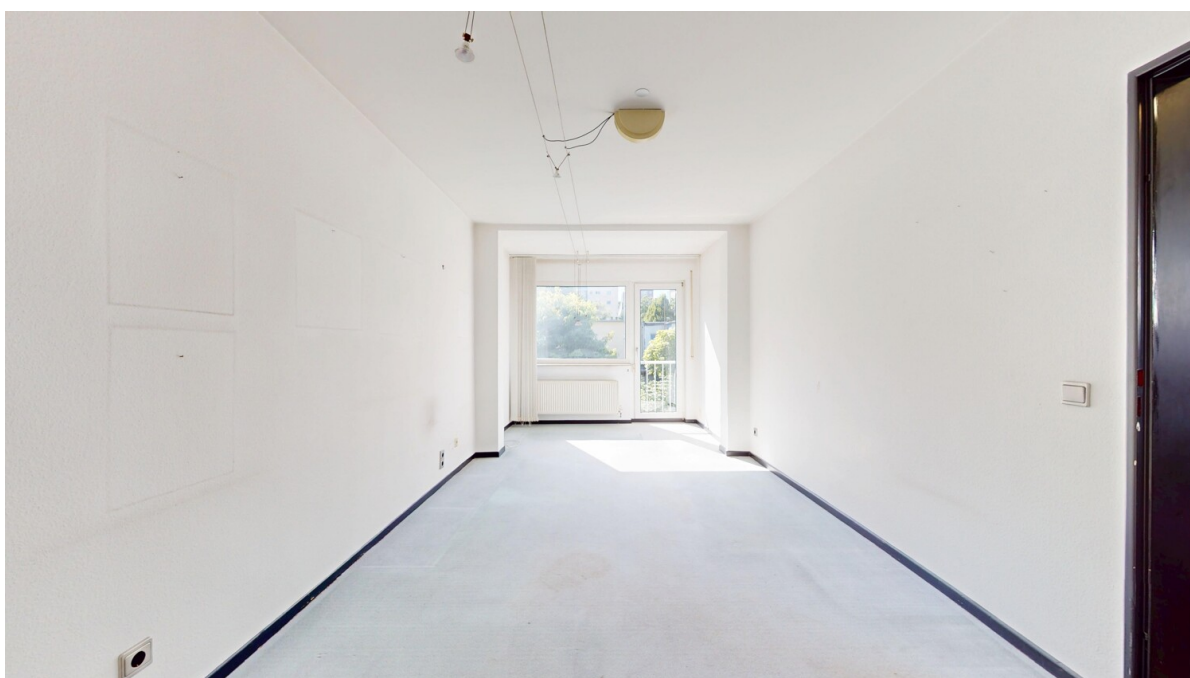
Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



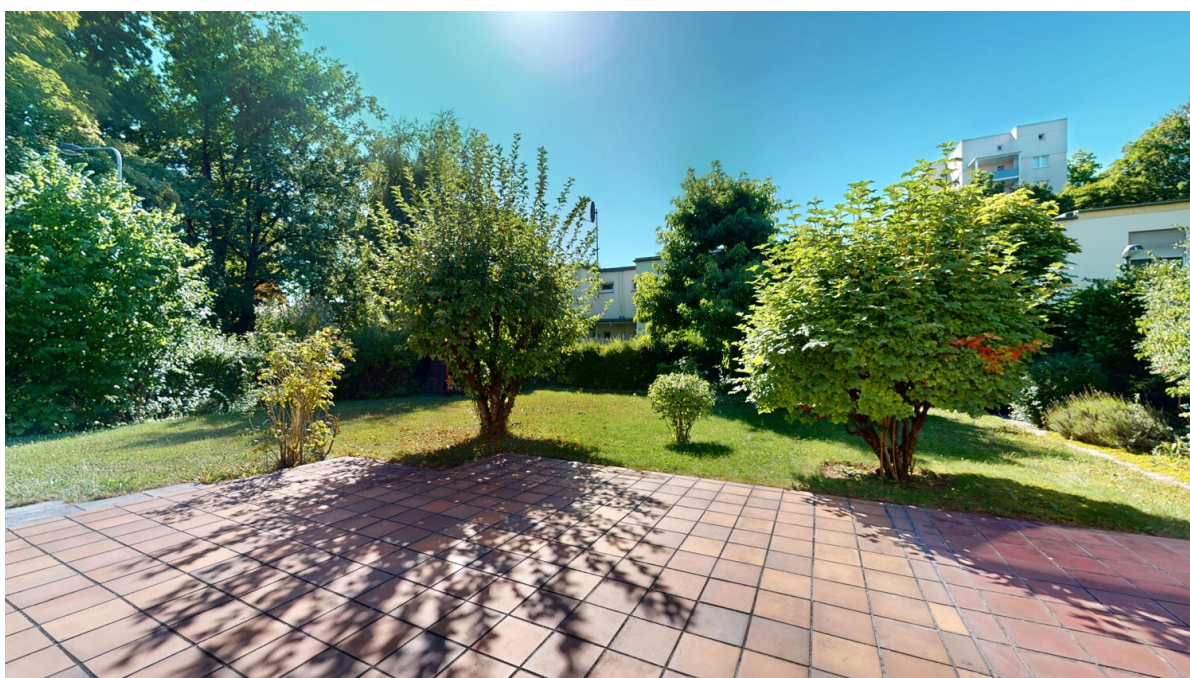
Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

La proprietà



Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

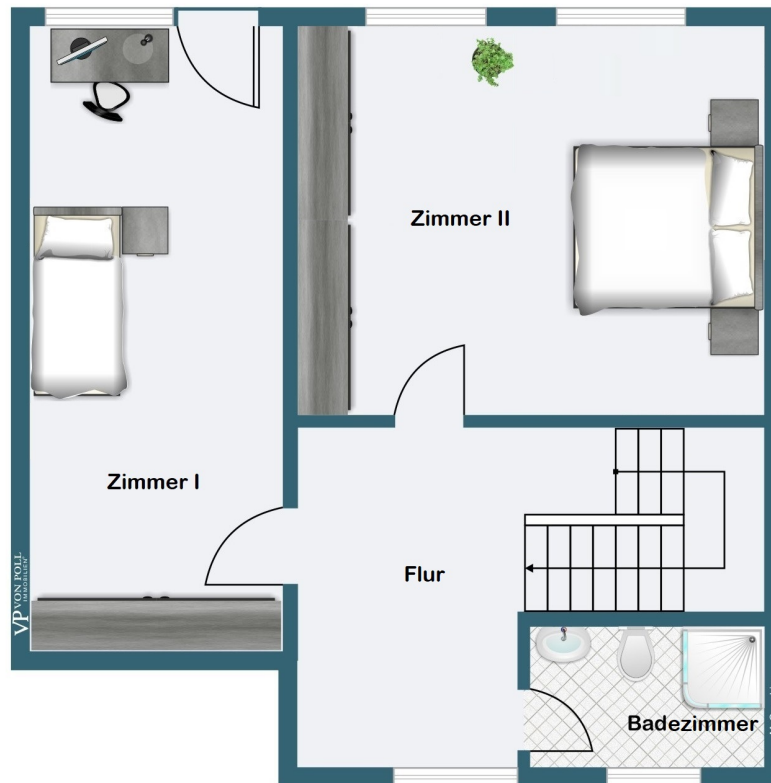
La proprietà

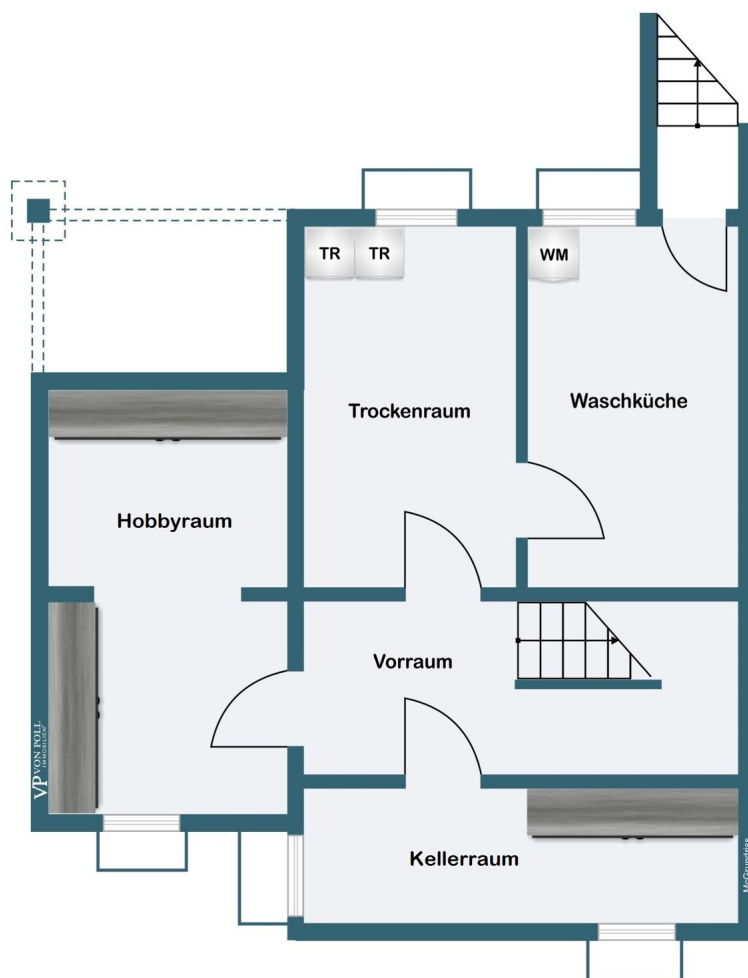


Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

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: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Una prima impressione

Questa casa a schiera, curata con cura, si trova in una posizione molto ambita e tranquilla a Niederursel. La proprietà vanta un ampio giardino curato nei minimi dettagli, che offre ampi spazi per il relax e opportunità ideali per gli amanti del giardinaggio e per una piccola famiglia. L'ampio ingresso è dotato di un elegante guardaroba e di una scarpiera. Il luminoso soggiorno e sala da pranzo open space è stato ampiamente ampliato nel 1993 e colpisce per la sua moderna disposizione. Questa zona è perfetta per intrattenere la famiglia e gli amici, poiché si estende senza soluzione di continuità sull'ampia terrazza. Due tende da sole elettriche offrono una piacevole ombra e aumentano il comfort degli spazi esterni. Al piano superiore si trovano due comode camere da letto, entrambe inondate di luce naturale grazie alle ampie finestre. Il bagno è dotato di vasca e luce naturale. Un ulteriore punto di forza è la possibilità di convertire una delle camere da letto in due stanze separate, consentendo una maggiore flessibilità nell'utilizzo dell'immobile. Nel complesso, questa casa a schiera offre non solo un elevato livello di comfort abitativo, ma anche ottimi collegamenti con i mezzi pubblici, rendendola una casa ideale per le famiglie. La sua posizione tranquilla ma centrale a Niederursel coniuga i vantaggi della vita urbana con un'elevata qualità della vita.

Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Tutto sulla posizione

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 Heddernheimer 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.

Codice oggetto: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25001213 - 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