

Frankfurt am Main – Niederursel

# Casa a schiera con giardino in posizione tranquilla ai margini di un campo

**Codice oggetto: 25001252**



**PREZZO D'ACQUISTO: 710.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25001252</b>
Superficie netta	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1979</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>710.000 EUR</b>
Casa	<b>Villa a schiera centrale</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2023</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 57 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile</b>

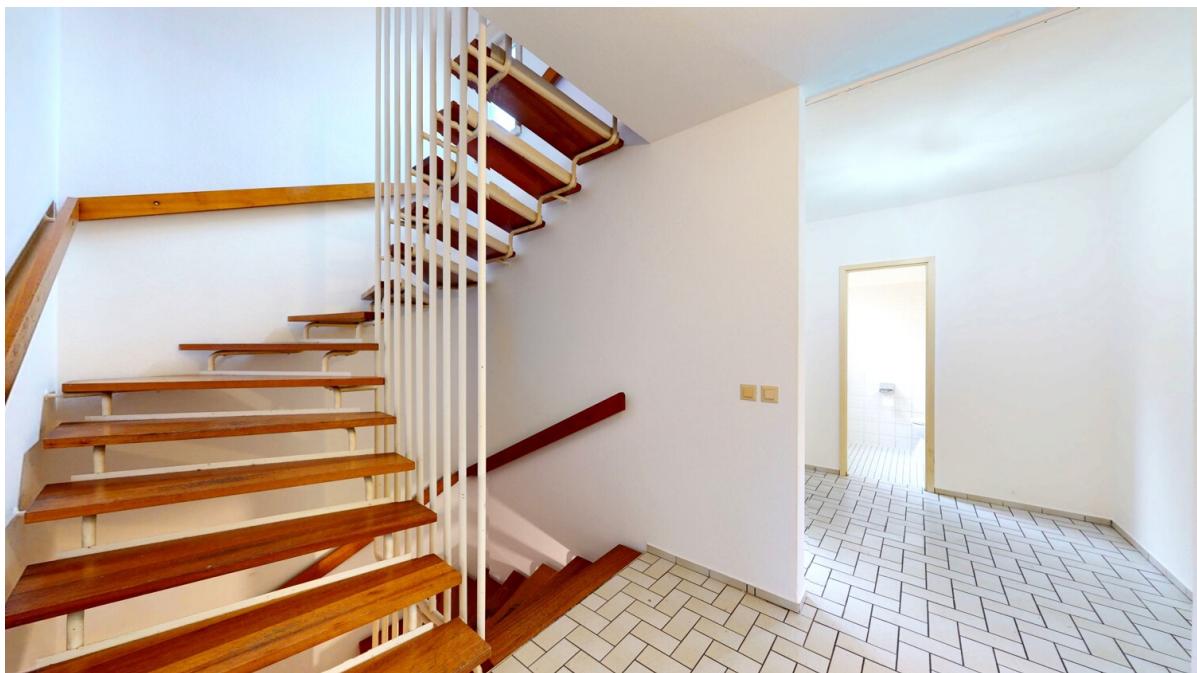
Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	193.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



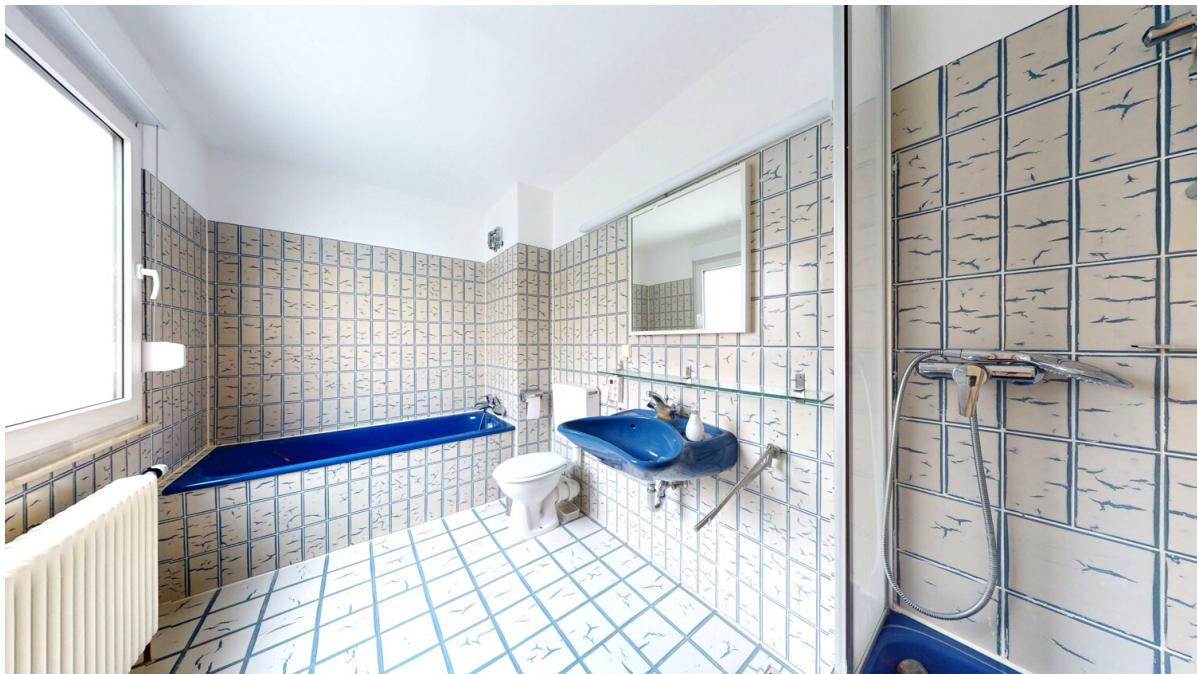
Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



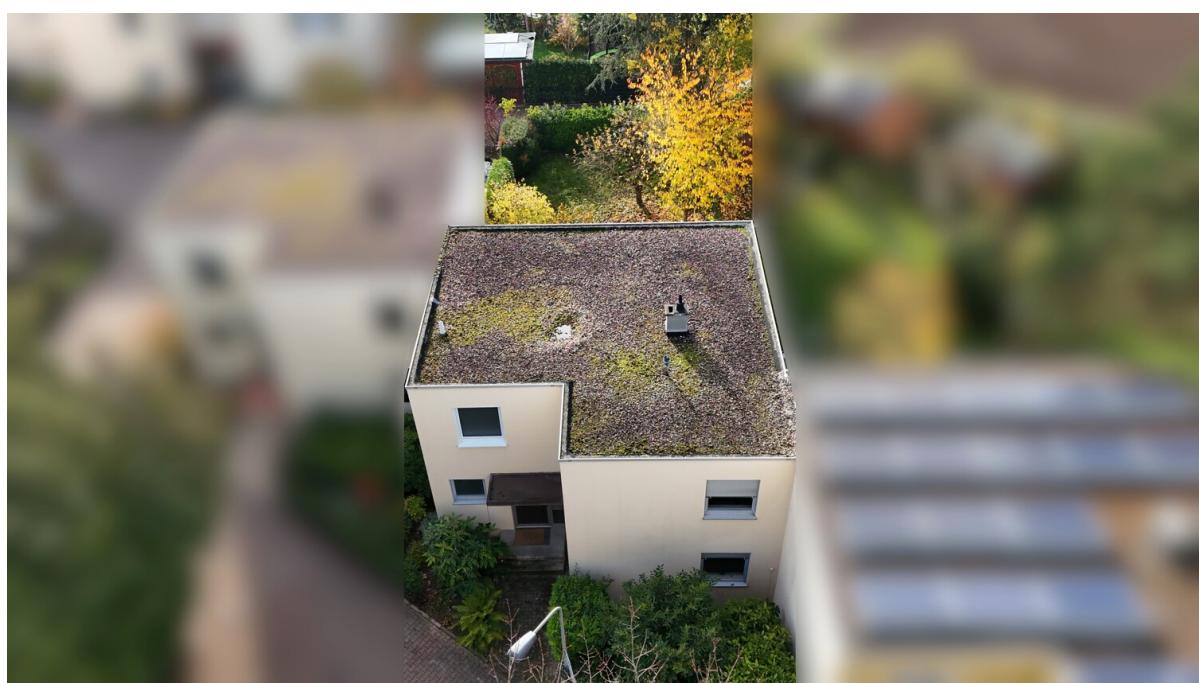
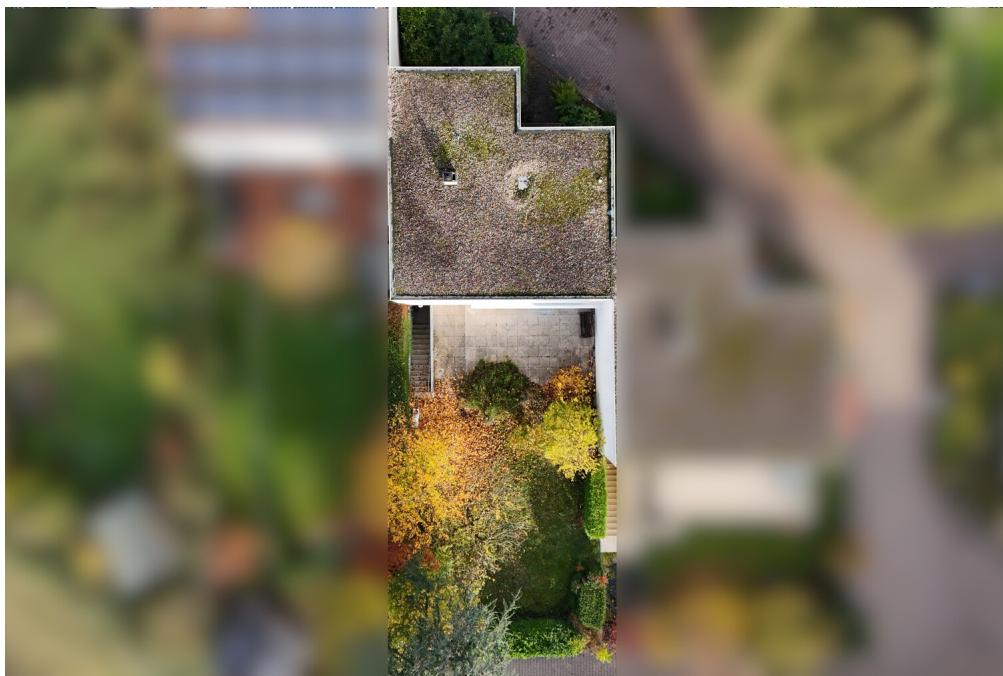
Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

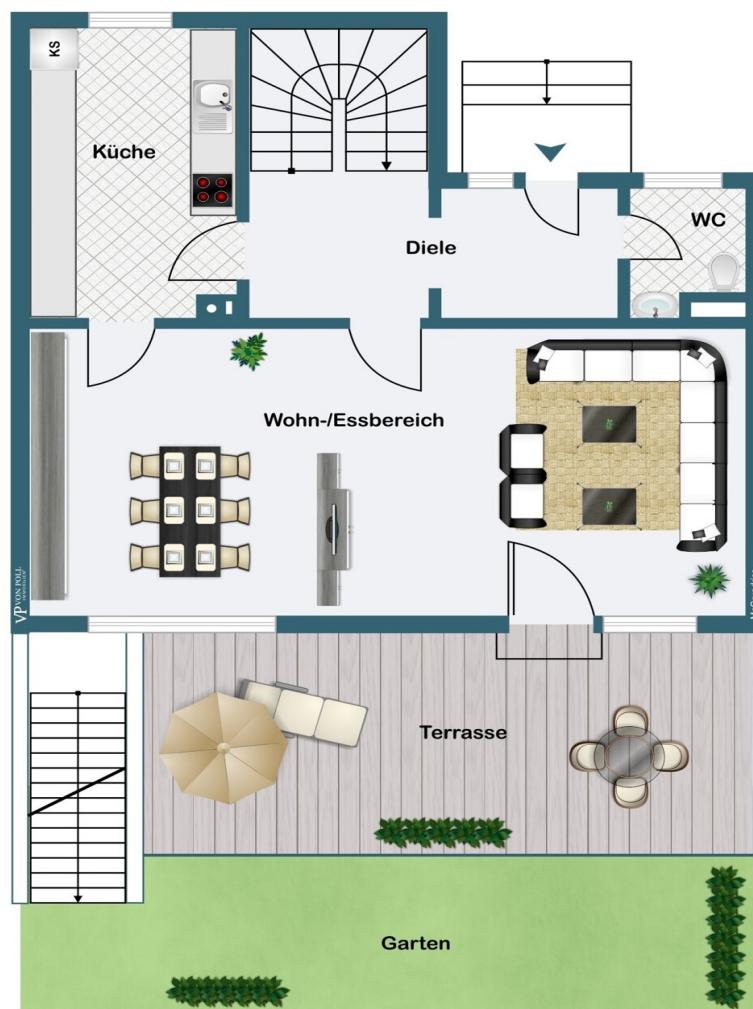
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

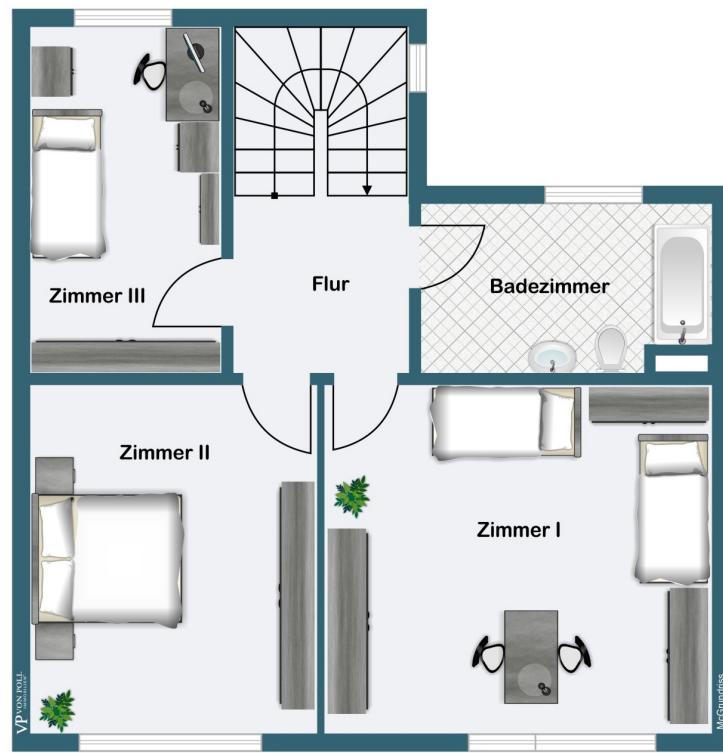
Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

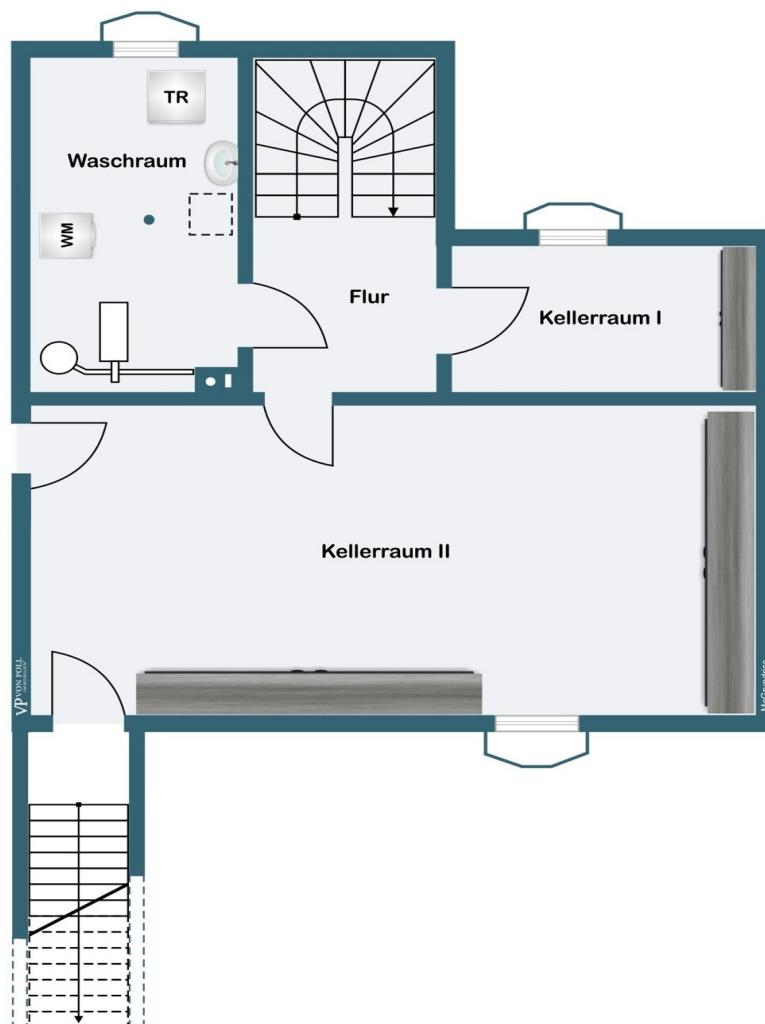
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Una prima impressione

Questa graziosa casa a schiera, costruita nel 1979, offre una varietà di possibilità su circa 125 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 266 m<sup>2</sup>. La sua posizione tranquilla ai margini di un campo con accesso diretto alla natura, il giardino soleggiato e la Scuola Europea raggiungibile a piedi rendono questa proprietà particolarmente attraente per le famiglie. La strada a traffico limitato garantisce inoltre un ambiente abitativo tranquillo. Negozi, asili e mezzi pubblici sono facilmente raggiungibili. Sebbene la casa necessiti di ristrutturazione, vanta già numerosi ammodernamenti, fornendo una solida base per le vostre idee abitative individuali. Il piano terra dispone di una luminosa zona giorno e pranzo con ampie finestre e accesso diretto alla terrazza di circa 36 m<sup>2</sup> e al giardino esposto a sud. Su questo piano si trovano anche un ampio ingresso, la cucina e un bagno per gli ospiti separato. Al piano superiore si trovano tre stanze ben proporzionate e un bagno. Questi spazi possono essere utilizzati in modo flessibile come camere da letto, camerette o uffici. Il seminterrato offre non solo spazi di stoccaggio e locali tecnici, ma anche un'ampia sala hobby di circa 40 m<sup>2</sup>. Questa zona si presta a molteplici utilizzi: palestra, officina, studio o sala giochi. È disponibile anche un garage.

**Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25001252 - 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 Wiesenu. 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 Wiesenu ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.

**Codice oggetto: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25001252 - 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](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)