

Frankfurt am Main – Niederursel

# Zeitgemäßes Wohnen: Bungalow-Einfamilienhaus mit Garten und Garage

*Codice oggetto: 25001308*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 488 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25001308 - 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: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25001308                 |
| Superficie netta    | ca. 137,2 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3.5                      |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 3                        |
| Anno di costruzione | 1965                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.080.000 EUR   |
| Casa                               | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025  |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Superficie lorda                   | ca. 55 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Dati energetici

|   |                   |
|---|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato     |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.11.2034        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 421.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1965                             |

Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà





Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà





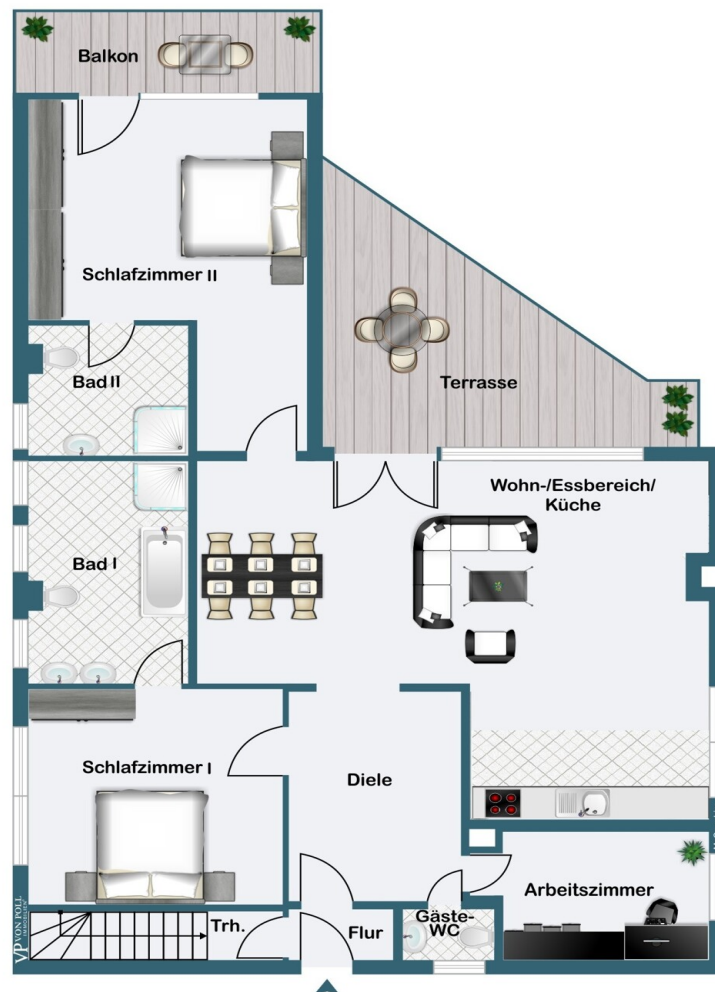
Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## La proprietà

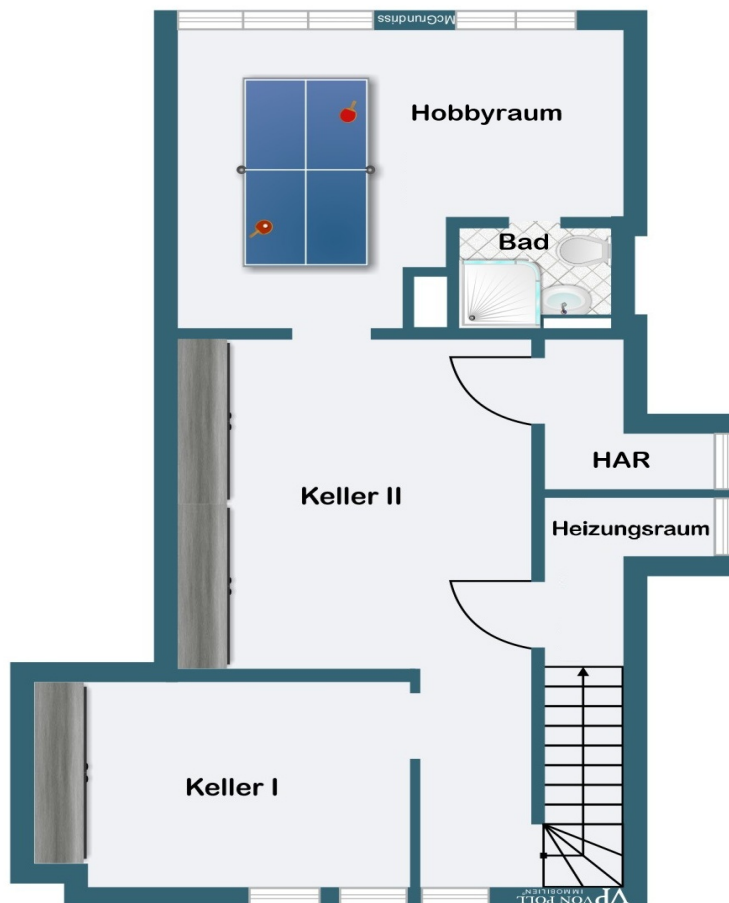


Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## 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: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Einfamilienhaus im beliebten Bungalow-Stil vereint zeitloses, barrierearmes Wohnen auf einer Ebene mit einer technisch umfassend erneuerten und stilvoll gestalteten Gebäudesubstanz. Das Haus wurde 1965 in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 2024 mit außergewöhnlicher Sorgfalt und Liebe zum Detail modernisiert. Im Mittelpunkt der Sanierung standen die technische Erneuerung, ein modernes Raumgefühl sowie stilvolle Ausstattungsdetails: neue Böden, Türen und sorgfältig ausgewählte Elemente verleihen dem Haus bereits heute eine elegante und zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Mit circa 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Schlafzimmern, einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, einem modernisierten offenen Kamin bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene zu schätzen wissen. Die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller erweitert den Wohnraum flexibel und macht das Haus besonders vielseitig nutzbar – sei es als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die sonnige Süd-West-Terrasse, den gepflegten Garten und die eigene Garage – ein Zuhause, welches Komfort, Funktionalität und Stil in einzigartiger Weise verbindet.

Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Dettagli dei servizi

- Parkett – edle Eichendielen
- Design Türen von Herholz
- Malervlies
- Drei Bäder teilweise mit Tageslicht, bodengleicher Dusche, mit Feinsteinfliesen, Fußbodenheizung, Handtuchwärmer und hochwertigen Sanitärusernamekten von Duravit
- Offener Kamin
- Steckdosen System von Gira
- Elektrische Rollläden
- Sonnen Terrasse
- Markise
- Garten
- Einzelgarage

**Codice oggetto: 25001308 - 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 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 liegen in unmittelbarer Nähe und bieten direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U9, die schnell und bequem in die Innenstadt führen. Die U-Bahn-Station Wiesenau ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.



**Codice oggetto: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

## Ulteriori informazioni

**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: 25001308 - 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)