

Frankfurt am Main - Niederursel

# Helle Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz

*Codice oggetto: 26001065*



**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,93 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26001065 - 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: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001065	Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Superficie netta	ca. 91,93 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1964		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	201.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.05.2030	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

**Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## La proprietà



Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



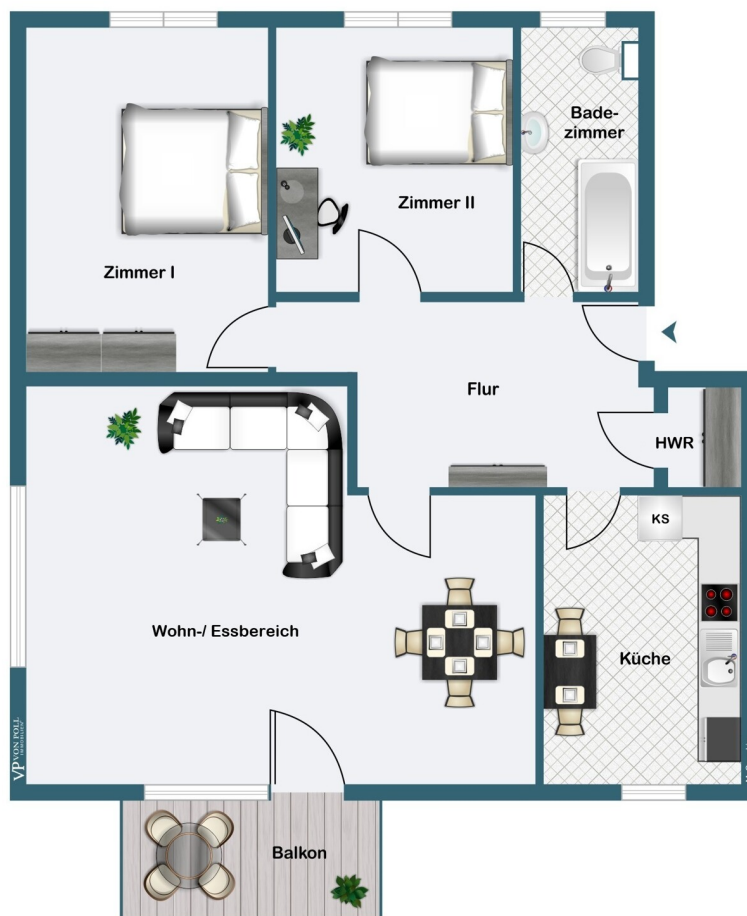
Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## La proprietà



Codice oggetto: 26001065 - 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: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Una prima impressione

Diese helle und gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im Frankfurter Stadtteil Niederursel. Die ruhige, grüne Umgebung sowie die unmittelbare Nähe zum Martin-Luther-King-Park, der in wenigen Minuten erreichbar ist, bieten eine hohe Lebensqualität.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der nicht nur viel Platz bietet, sondern auch über einen praktischen, geräumigen Hauswirtschaftsraum verfügt, welcher direkt an die Küche angrenzt.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine großzügige Raumwirkung sowie den direkten Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet.

In den Wohn- und Schlafräumen wurde kürzlich moderner Vinylparkettboden verlegt, der der Wohnung eine zeitgemäße und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Stellplatz im Innenhof sowie einen großzügigen Kellerraum, die der Wohnung zugeordnet sind.

**Codice oggetto: 26001065 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Dettagli dei servizi

- Vinylparkett
- Rollläden an allen Fenstern
- Tageslichtbad
- Hauswirtschaftsraum
- Balkon
- Stellplatz im Hof

**Codice oggetto: 26001065 - 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 Wiesenau liegen in unmittelbarer Nähe und bieten direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U9, die schnell und bequem in die Innenstadt führen. Zudem verkehren mehrere Buslinien in unmittelbarer Umgebung.

**Codice oggetto: 26001065 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 26001065 - 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)