

Frankfurt am Main - Niederursel

# Charmantes Reihenendhaus mit großem Garten in ruhiger Lage

*Número da propriedade: 25001213*



**PREÇO DE COMPRA: 650.000 EUR • ÁREA: ca. 104,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 547 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Numa vista geral

|                       |                           |                             |   |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 25001213                  | Preço de compra             | 650.000 EUR   |
| Área                  | ca. 104,85 m <sup>2</sup> | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 3                         | Área útil                   | ca. 45 m <sup>2</sup>   |
| Quartos               | 2                         | Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida                 |
| Casas de banho        | 1                         |                             |   |
| Ano de construção     | 1967                      |                             |   |

Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Dados energéticos

|                                   |                       |  |                             |
|-----------------------------------|-----------------------|--|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Cogeração fóssil      | Procura final de energia                                 | 413.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 23.07.2035            | Classificação energética                                 | H                           |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1967                        |

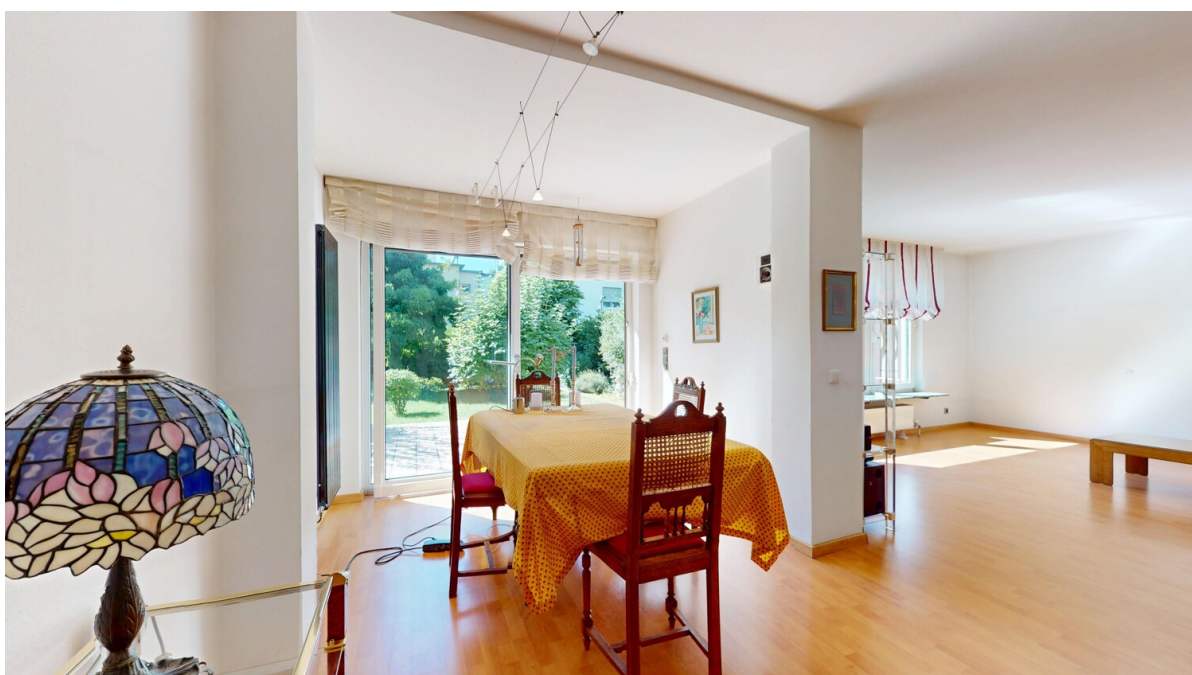
Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



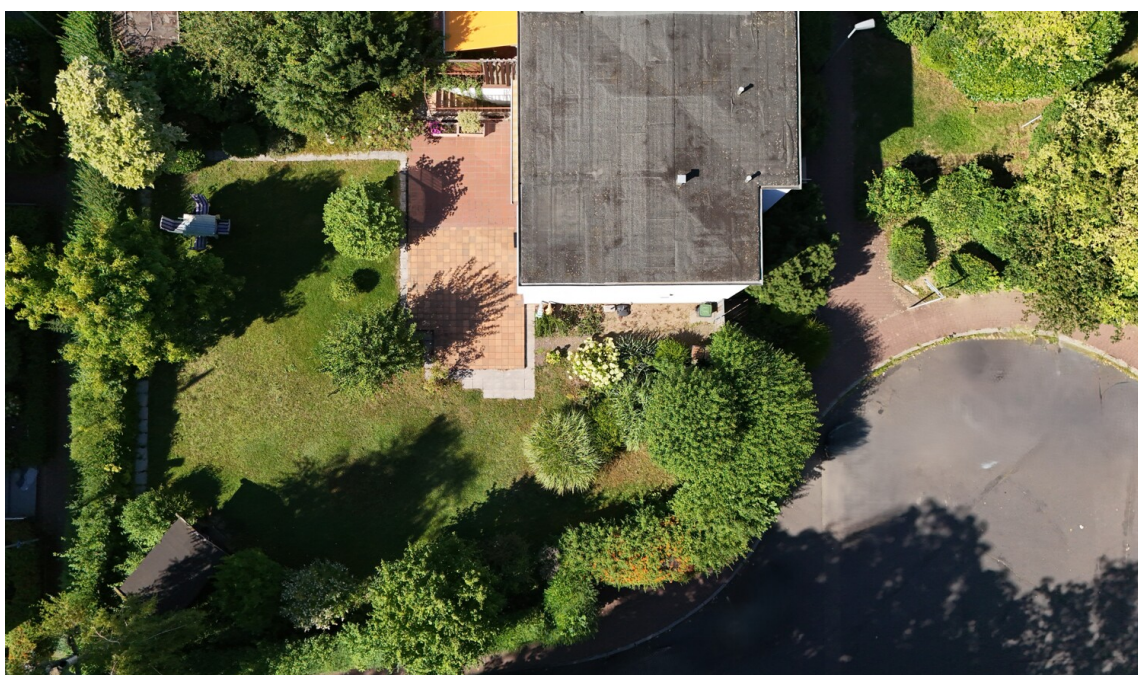
Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## O imóvel

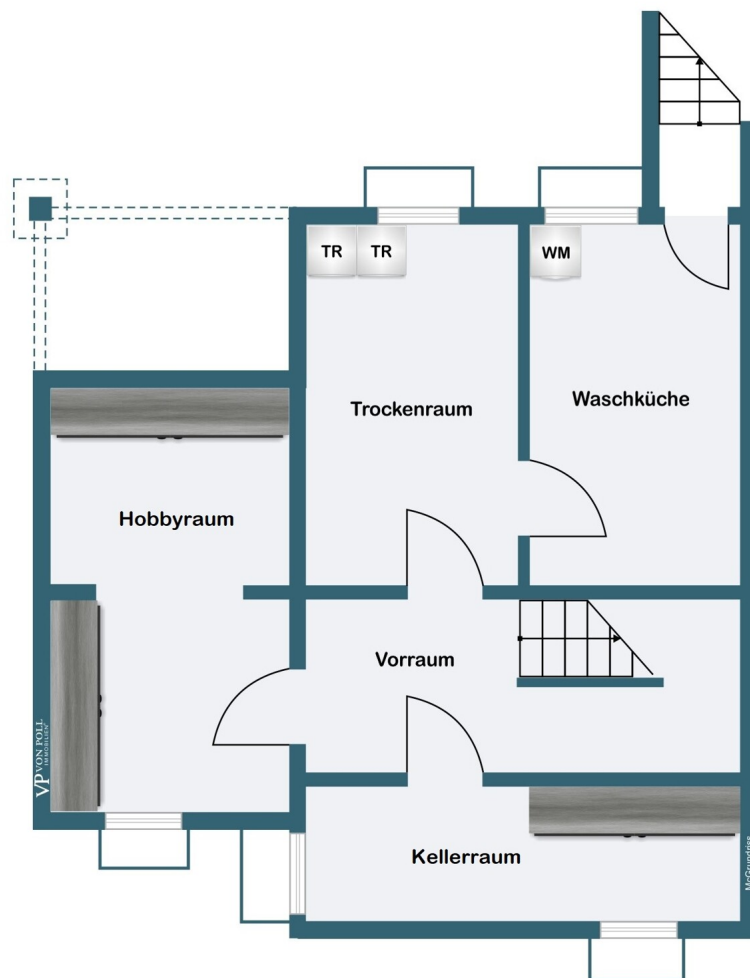


Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Uma primeira impressão

Dieses liebevoll gepflegte Reihenendhaus befindet sich in einer äußerst beliebten und ruhigen Lage in Niederursel. Die Immobilie besticht durch einen großzügigen, sehr gepflegten Garten, der nicht nur viel Platz zum Entspannen bietet, sondern auch ideale Möglichkeiten für Hobbygärtner und eine kleine Familie.

Der großzügige Eingangsbereich des Hauses ist mit einem geschmackvollen Garderoben- und Schuhschrank ausgestattet. Das offene und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer wurde 1993 aufwendig vergrößert und überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung. Der Bereich ist perfekt geeignet für gesellige Abende mit Familie und Freunden, da der Wohn-/Essbereich nahtlos zur großzügigen Terrasse führt. Zwei elektrische Markisen spenden angenehmen Schatten und erhöhen den Komfort des Außenbereichs.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, welche jeweils durch große Fenster lichtdurchflutet sind. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit, eines der Schlafzimmer in zwei separate Zimmer umzuwandeln, wodurch die Immobilie noch flexibler genutzt werden kann.

Insgesamt bietet dieses Reihenendhaus nicht nur ein hohes Maß an Wohnkomfort, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was es zu einem idealen Zuhause für Familien macht. Die ruhige, dennoch zentrale Lage in Niederursel verbindet die Vorzüge städtischen Lebens mit einer hohen Lebensqualität.

**Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25001213 - 60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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