Frankfurt am Main – Niederursel

# Besonderes Architektenhaus in Feldrandlage für die große Familie

***Número da propriedade: 25001211***

**PREÇO DE COMPRA:** 1.230.000 EUR • **ÁREA:** ca. 295,5 $m^2$ • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 629 $m^2$

**Número da propriedade: 25001211 - 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: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25001211 |
| Área | ca. 295,5 m² |
| Quartos | 8 |
| Quartos | 6 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1969 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 1.230.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2021 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 146 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento distrital |
| Fonte de Energia | Cogeração fóssil |
| Certificado Energético válido até | 26.11.2030 |
| Aquecimento | Aquecimento urbano |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 162.20 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1969 |

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

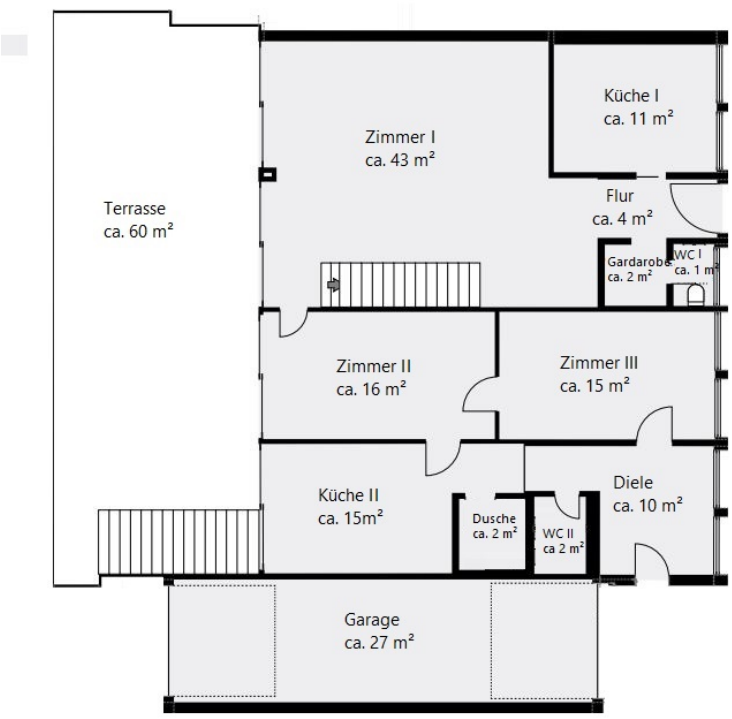
# O imóvel

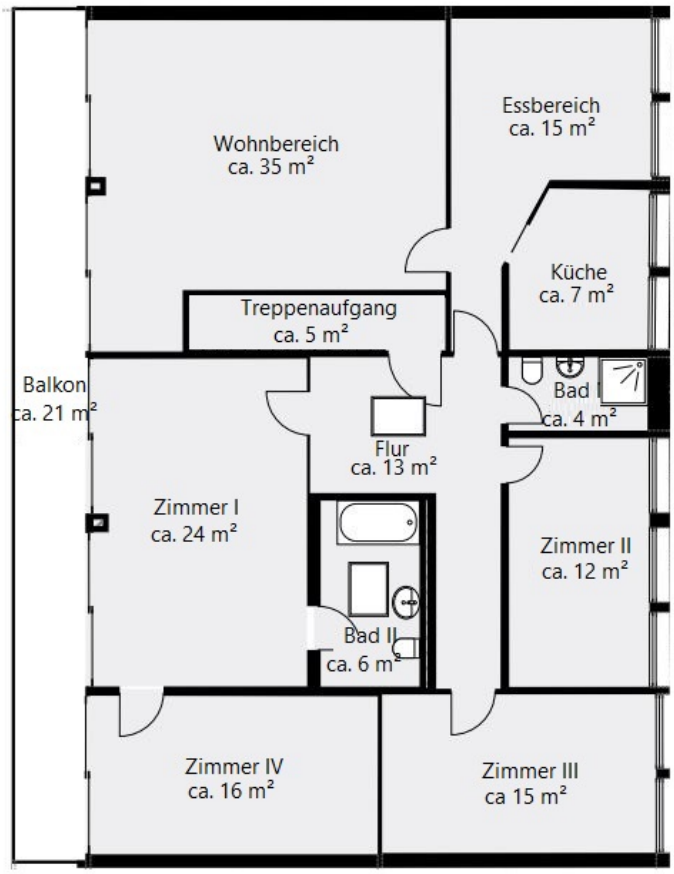
**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

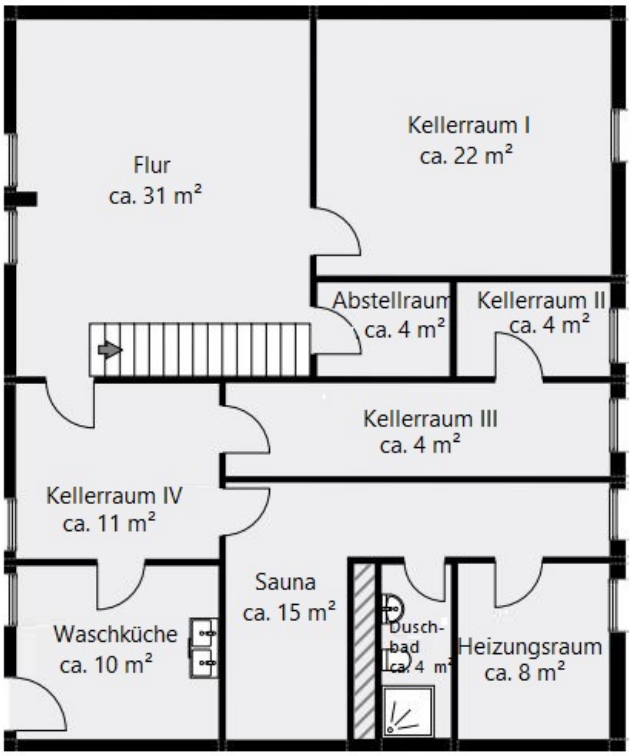
# O imóvel

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Plantas dos pisos




Wohnbereich
ca. 35 m²
Essbereich
ca. 15 m²
Küche
ca. 7 m²
Treppenaufgang
ca. 5 m²
Balkon
ca. 21 m²
Bad I
ca. 4 m²
Flur
ca. 13 m²
Zimmer I
ca. 24 m²
Zimmer II
ca. 12 m²
Bad II
ca. 6 m²
Zimmer IV
ca. 16 m²
Zimmer III
ca 15 m²




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: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1969 besticht durch seine großzügige Wohnfläche von circa 296 m², ein circa 629 m² großes Grundstück in begehrter Feldrandlage sowie eine durchdachte und vielseitige Raumaufteilung. In solider Backsteinbauweise errichtet, verbindet es charmante Architektur mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ob für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Arbeiten und Wohnen oder als Kapitalanlage mit Potenzial für ein Drei–Vier-Familienhaus.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei separate Eingänge, zwei Küchen, zwei Gäste-WCs, ein Duschbad, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem idyllisch eingewachsenen Garten sowie zwei weitere Zimmer. Die ursprüngliche Planung erlaubte die Abtrennung einer Praxiseinheit von den privaten Räumlichkeiten des Hauses.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Masterbedroom mit Bad en Suite und Zugang zu einem Büro sowie dem großen Balkon, ein weiteres großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine weitere Küche, ein Duschbad und zwei weitere Schlafzimmer, die aktuell durch eine hochwertige Schreiner-Schrankwand abgetrennt sind.

Der voll unterkellerte Bereich mit circa 146 m² ist trocken und wohnlich nutzbar. Hier befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Hauswirtschaftsraum mit direktem Gartenzugang, eine Sauna, ein Duschbad sowie mehrere Abstellräume – ideal als Gäste-, Hobby- oder Arbeitsbereich. Das Haus ist dank bodentiefer Fenster lichtdurchflutet und teils mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Das Dach wurde 2021 umfangreich saniert.

Der wunderschön eingewachsene Südwestgarten mit Gartenhaus und Zugang zur Garage von Garten- und Straßenseite, die ruhige Sackgassenlage mit wenig Durchgangsverkehr und die direkte Nähe zu Feldern sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die großzügige Garage mit elektrischen Tor verfügt über genügend Platz für bis zu zwei PKW, außerdem befindet sich ein weiterer Stellplatz vor der Garage. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Infrastruktur Niederursels: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, die Frankfurter Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Ein Haus, das dank seiner Größe und Aufteilung viele Lebensentwürfe möglich macht: ob großzügiges Familienidyll, komfortables Mehrgenerationenwohnen oder eine

Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier finden Sie Raum für Ihre Visionen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Charme dieser Immobilie.

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Detalhes do equipamento

- Baujahr 1969, Architektenhaus in Backsteinbauweise
- Circa 296 m² Wohnfläche + circa 146 m² wohnlich nutzbarer Keller
- Grundstücksgröße circa 629 m² in Feldrandlage
- Beheizung über KWK-System (fossil)
- Dach 2021 umfangreich saniert
- acht–neun Zimmer, drei Badezimmer, zwei Gäste-WCs
- Zwei separate Eingänge im Erdgeschoss
- Zwei Küchen (Erdgeschoss), weitere Küche im Obergeschoss
- Masterbedroom mit Bad en Suite und Büro
- Großes, helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Maßgefertigte Schreiner-Schrankwand zur flexiblen Raumtrennung
- Voll unterkellert (trocken, wohnlich nutzbar)
- Sauna und Duschbad im Keller
- Hauswirtschaftsraum mit direktem Gartenzugang
- Mehrere Abstellräume
- Bodentiefe Fenster mit teils elektrischen Rollläden
- Wunderschön eingewachsener Südwestgarten
- Garage mit bis zu zwei Stellplätzen mit Zugang von Garten- und Straßenseite
- Außenstellplatz vor der Garage
- Ruhige Sackgassenlage mit wenig Verkehr

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Tudo sobre a localização

Niederursel liegt im Nordwesten Frankfurts und grenzt im Norden und Westen an die Gemarkung von Oberursel und Steinbach. Dieser Stadtteil wird in der noch immer genutzten Ackerbaufläche im Norden vom Abschnitt Frankfurt-Kassel der Bundesautobahn fünf durchquert.
Die Europäische Schule sowie zwei Grundschulen, eine gymnasiale Oberstufe und eine Gesamtschule liegen in dem Stadtteil.

Die Station Niederursel liegt im alten Ortskern des Stadtteils und ist an den öffentlichen Nahverkehr durch die Linien U3, U8 und U9 der Frankfurter U-Bahn angeschlossen.

**Número da propriedade: 25001211 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.11.2030.
Endenergiebedarf beträgt 162.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25001211 - 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


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

www.von-poll.com