

Frankfurt am Main – Niederursel

# Familienfreundliches Reihenhauses in ruhiger Feldrandlage

Número da propriedade: 25001252



PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 266 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25001252 - 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001252
Área	ca. 125 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	680.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 57 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	193.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.09.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel





Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel





Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel





Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

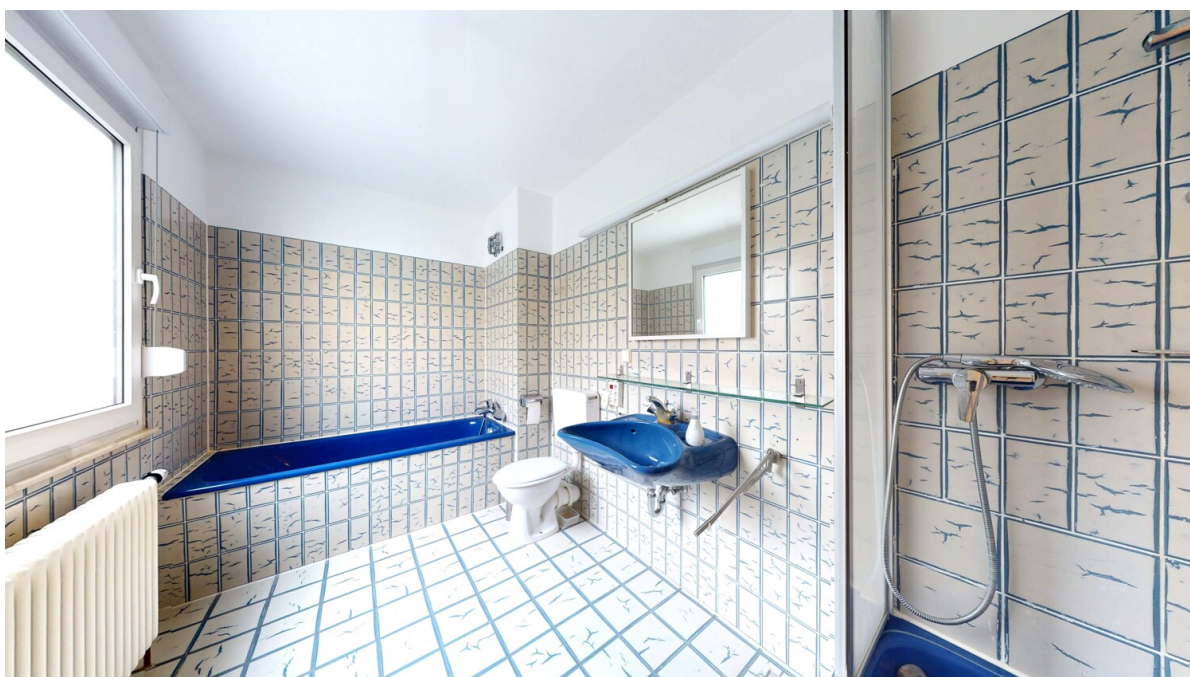
## O imóvel





Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel





Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel



Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

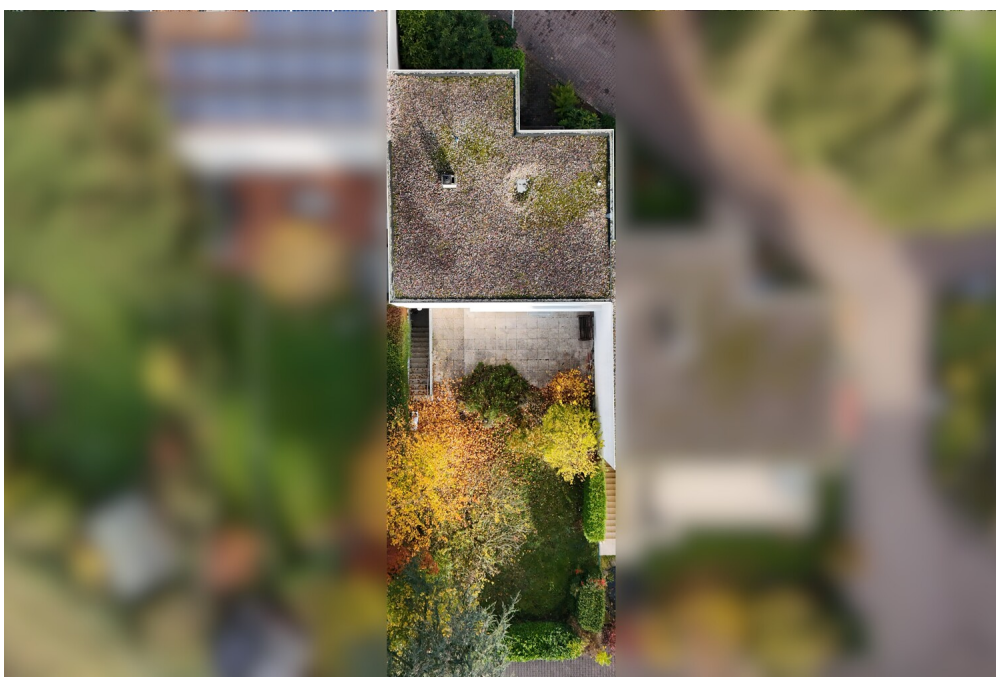
## O imóvel





Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## O imóvel

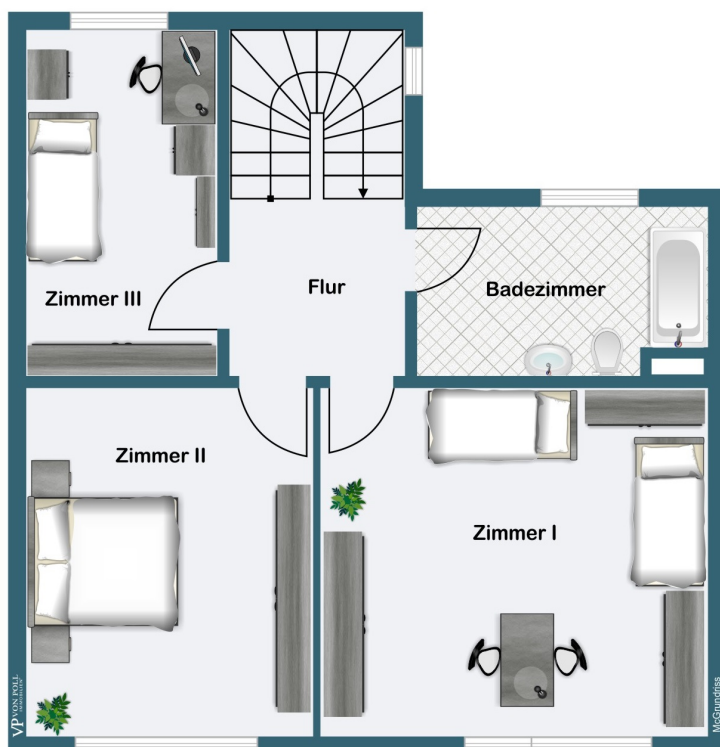


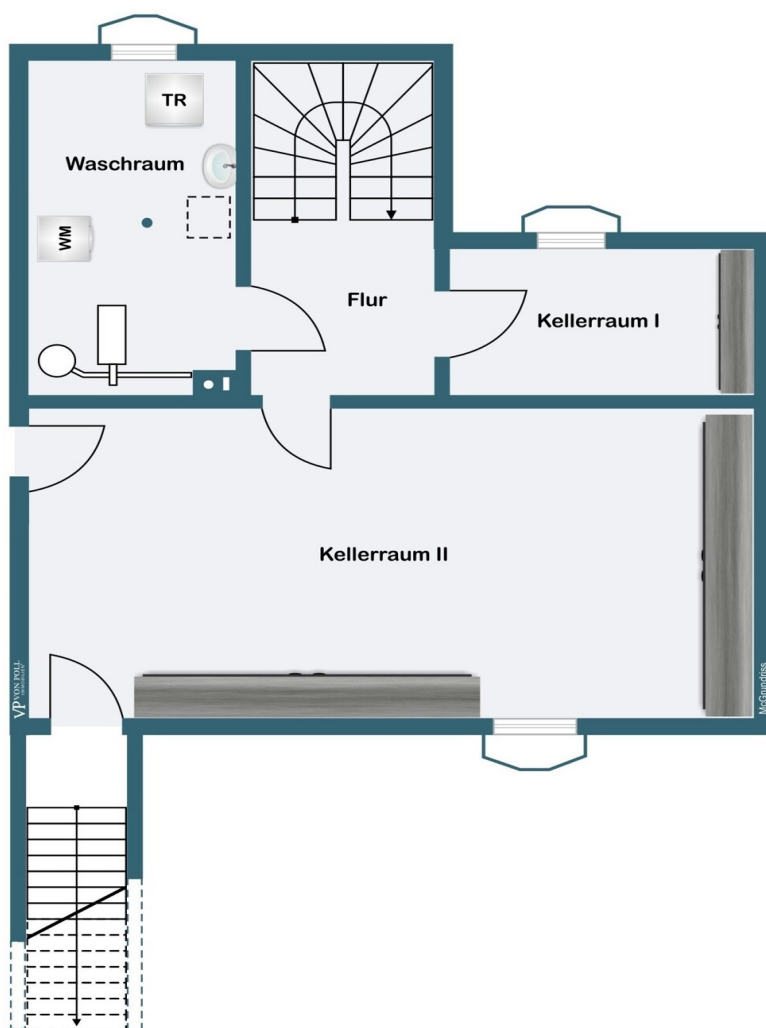


Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## 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: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Uma primeira impressão

Das charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen auf circa 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem circa 266 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielseitige Möglichkeiten.

Die ruhige Feldrandlage mit direktem Zugang zur Natur, der sonnige, nach Süden ausgerichtete Garten sowie die fußläufig erreichbare Europäische Schule machen diese Immobilie besonders attraktiv für Familien. Durch die versetzte Bauweise der Häuser ist die Terrasse kaum einsehbar und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Die verkehrsberuhigte Straße sorgt nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern stellt zugleich einen sicheren und idealen Ort für Kinder zum Spielen dar.

Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Immobilie befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Bereits durchgeführte Modernisierungen bilden eine solide Grundlage für weitere individuelle Anpassungen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zur ca. 36 m<sup>2</sup> großen Terrasse sowie zum sonnigen Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine großzügige Diele, die Küche und ein separates Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer. Die Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen.

Das Untergeschoss bietet nicht nur Stauraum und Technikflächen, sondern auch einen großzügigen Hobbyraum mit circa 40 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessraum, Werkstatt, Atelier oder Spielbereich.

Eine Garage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Número da propriedade: 25001252 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25001252 - 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 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 Wiesenau ist ebenfalls gut erreichbar und verbindet den Stadtteil sowohl mit Oberursel als auch mit der Frankfurter Innenstadt.



Número da propriedade: 25001252 - 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 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.

Número da propriedade: 25001252 - 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](http://www.von-poll.com)