Frankfurt am Main – Niederursel

Freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage mit großem Garten

Número de propiedad: 25001152

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182,3 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.362 m²

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

De un vistazo

Número de propiedad	25001152
Superficie habitable	ca. 182,3 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.330.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 89 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Cogeneración fósil
Certificado energético válido hasta	17.06.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	187.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

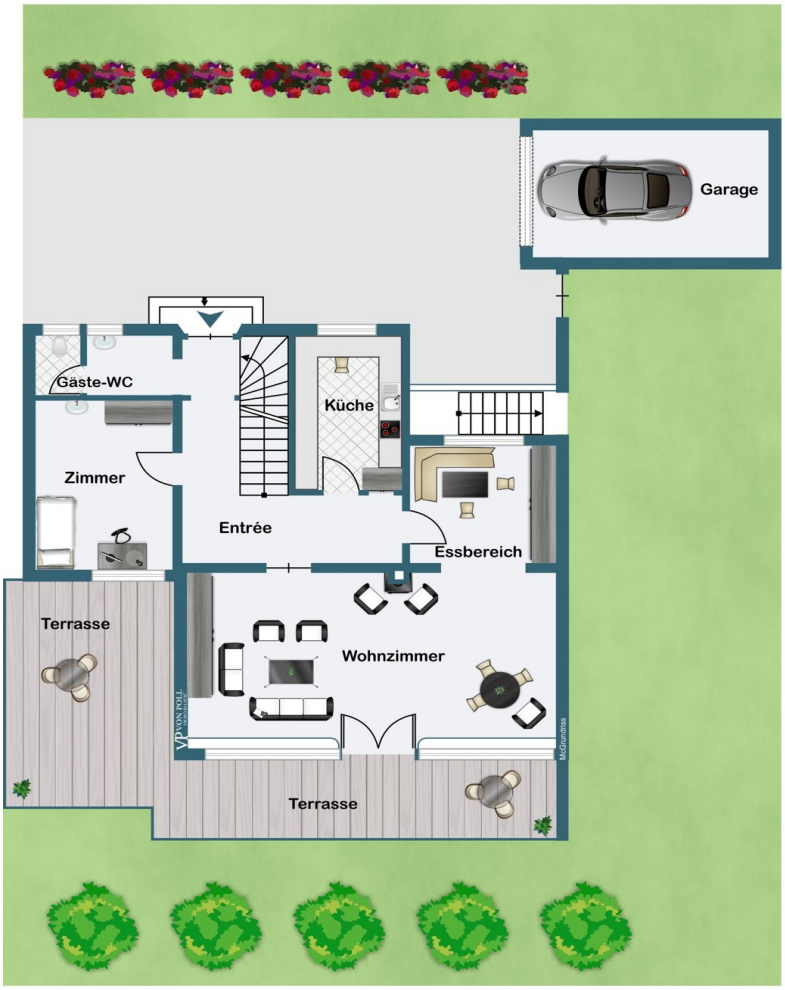
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

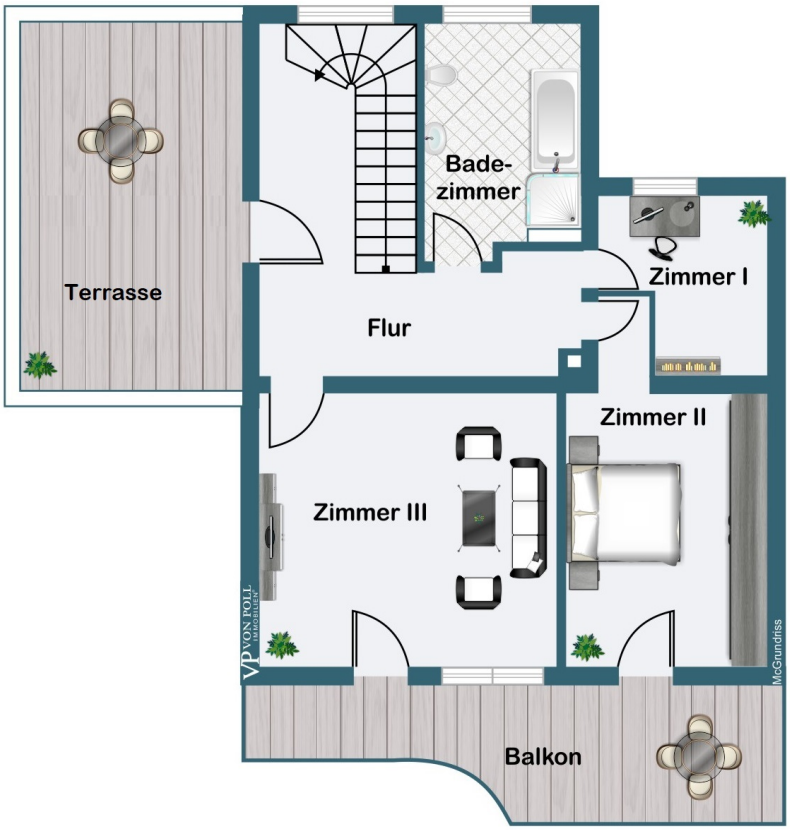
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

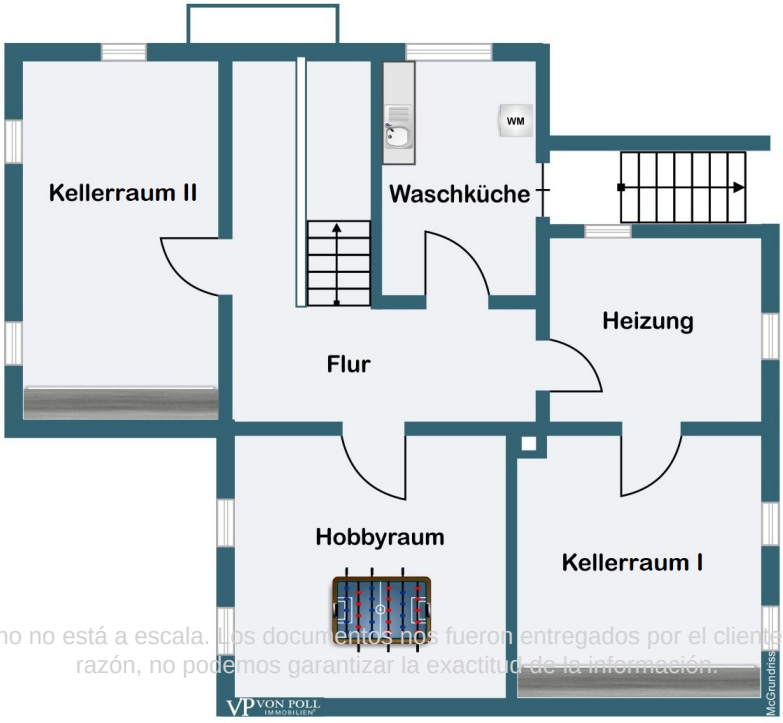
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Una primera impresión

Dieses großzügige, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 bietet mit einer Wohnfläche von circa 180 m² und einem großzügigen Grundstück reichlich Platz und Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnträume.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer über zwei Etagen, die sich optimal für eine Familie oder für großzügige Wohnkonzepte eignen. Die Raumaufteilung ist klassisch gehalten, wodurch jedes Zimmer separat zugänglich ist. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume. Die Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren haben jedoch bereits grundlegende Neuerungen gebracht: Im Jahr 2000 wurde das Dach erneuert, 2010 folgten moderne Dreifachglasfenster im gesamten Haus, die für eine exzellente Dämmung sorgen. Darüber hinaus wurde 2020 eine neue Heizung installiert, die auf Fernwärme basiert, was energieeffizientes Heizen gewährleistet. Im selben Jahr wurde außerdem der komplette Keller umfassend saniert, wodurch ein Kellerraum nun als hochwertiger Nutz- oder Hobbyraum vielfältig verwendbar ist.

Auch das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Ob als großes Spielfeld für Kinder, als Garten für Hobbygärtner oder als Rückzugsort – die Nutzungsmöglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Grundstücksfläche von circa 1.300 m², die auch weiteren Ausbauoptionen offen gegenübersteht, sei es in Form eines Anbaus oder in der Gestalt weiterer Nutzflächen im Freien.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur bietet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung zu finden, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht.

Insgesamt stellt diese Immobilie eine interessante Gelegenheit für Investoren oder handwerklich begabte Käufer dar, die das Potenzial erkennen. Die bereits durchgeführten Modernisierungen bieten eine solide Basis für weitere Maßnahmen, um das Haus zukunftsfähig und den Ansprüchen moderner Wohnbedürfnisse entsprechend zu gestalten.

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Parkettboden
- Kamin
- Balkon
- Zwei Terrassen
- Großer Garten
- Garage
- Zwei Freiplätze

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Todo sobre la ubicación

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 im Nordwestzentrum liegt an der Grenze des Stadtteils zu Heddernheim und ist über die Linien U1 und U9 der Frankfurter U-Bahn an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Zusätzlich verbinden zahlreiche Buslinien in Niederursel den Stadtteil mit der Innenstadt sowie mit der Station "Hauptwache". Von dort bestehen direkte und schnelle Verbindungen zum Frankfurter Hauptbahnhof und zum Flughafen über S-Bahn- und U-Bahnlinien.

Número de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 187.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
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 de propiedad: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com