Frankfurt am Main – Niederursel

Freistehendes Einfamilienhaus in gefragter Lage mit großem Garten

Número da propriedade: 25001152

PREÇO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • **ÁREA:** ca. 182,3 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.362 m²

Número da propriedade: 25001152 - 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: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Numa vista geral

Número da propriedade	25001152
Área	ca. 182,3 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.250.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 89 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Cogeração fóssil
Certificado Energético válido até	17.06.2035
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	187.90 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

Número da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

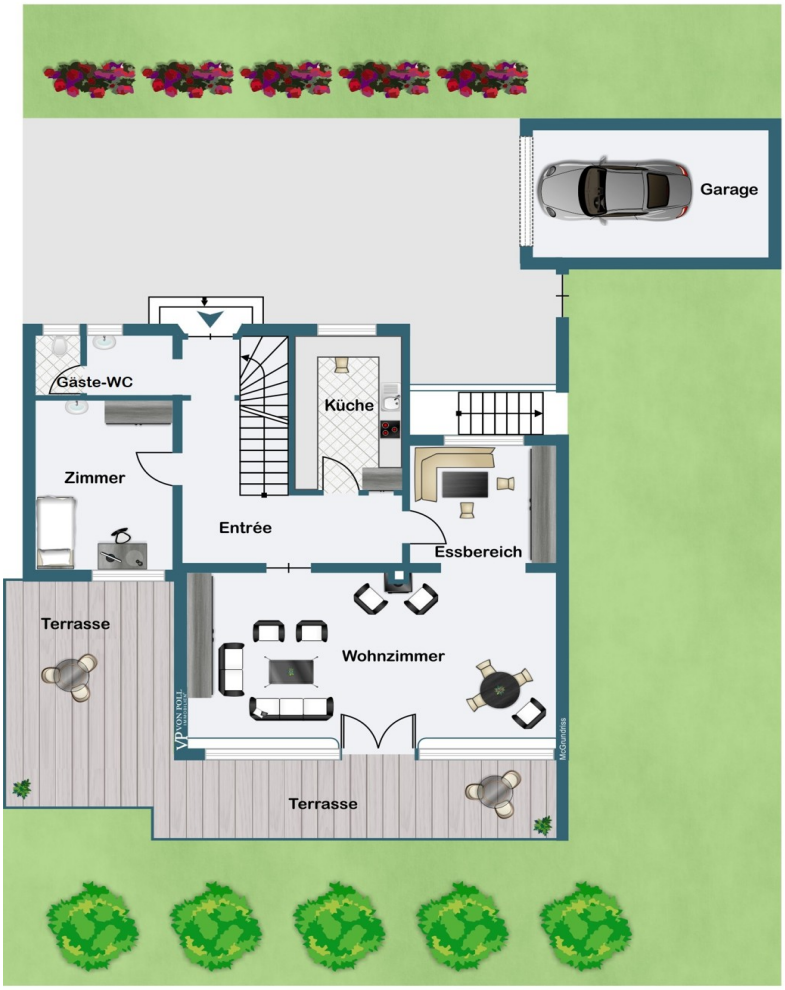
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

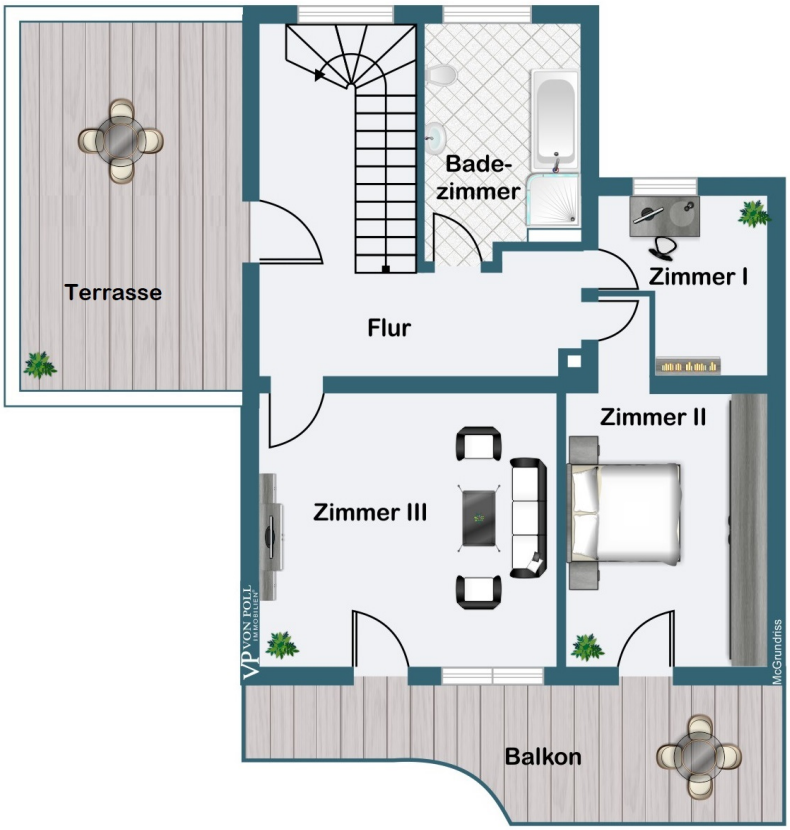
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

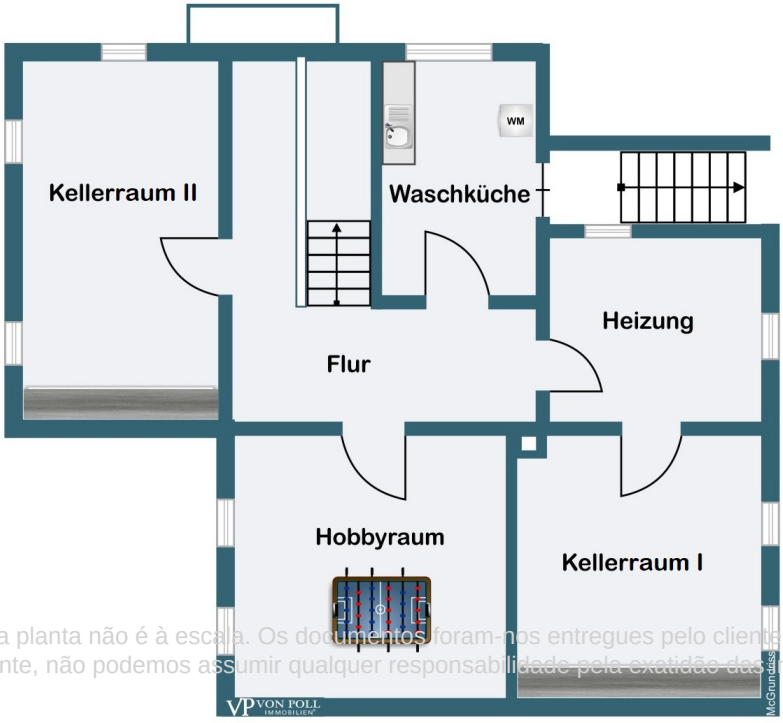
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Número da propriedade: 25001152 - 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: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Uma primeira impressão

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 liegt in einer ruhigen Wohnlage mit zugleich guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe – ein idealer Standort, besonders für Familien.

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 da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25001152 - 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 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 da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Outras informações

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 da propriedade: 25001152 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Pessoa de contacto

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

Detlef Krebs

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