

Frankfurt am Main – Niederursel

Familienfreundliches Einfamilienhaus in naturnaher Lage

Objektnummer: 25001104



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 459 m²

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Auf einen Blick

Objektnummer	25001104
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	925.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.04.2035	Endenergiebedarf	36.10 kWh/m²a
Befeuерung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



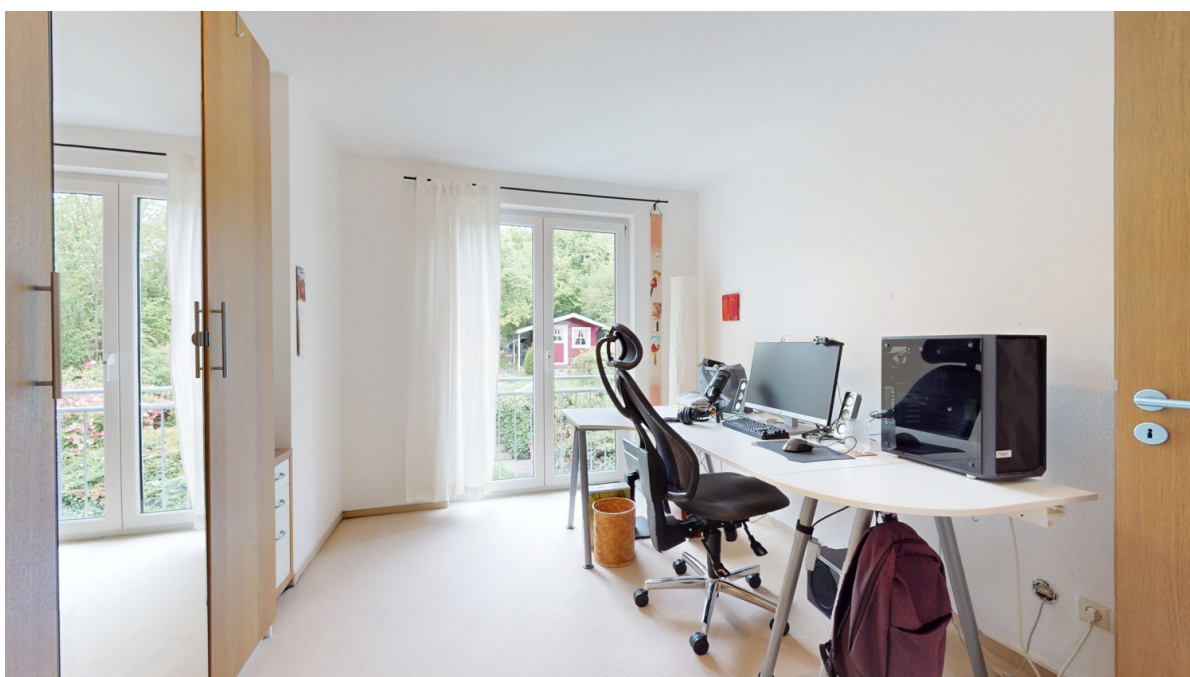
Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

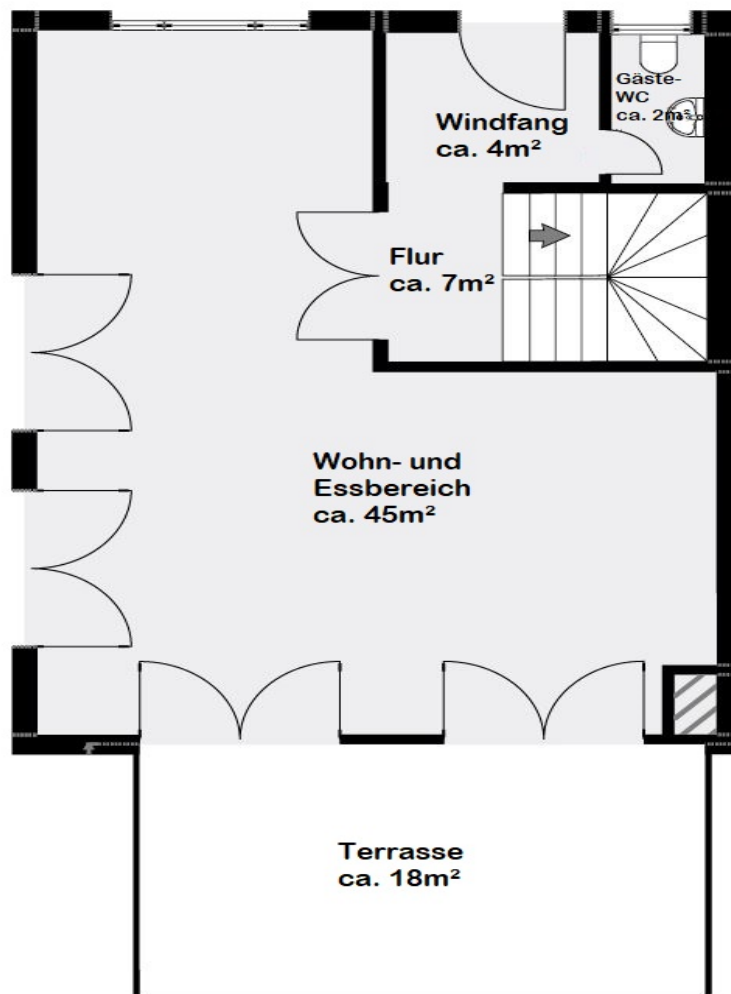
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

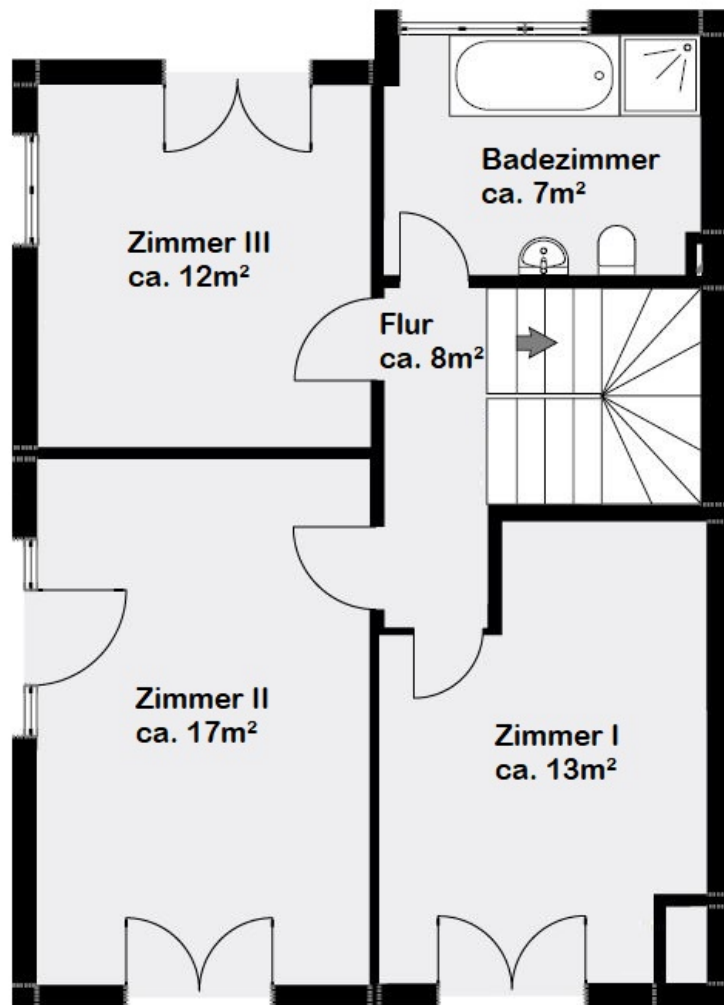
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

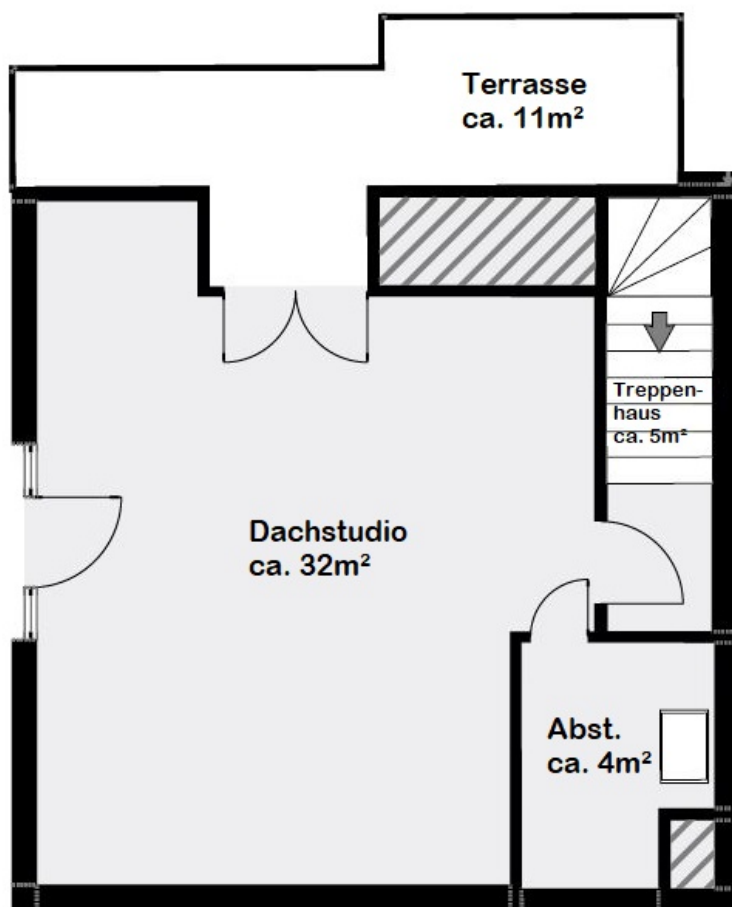
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®www.von-poll.com

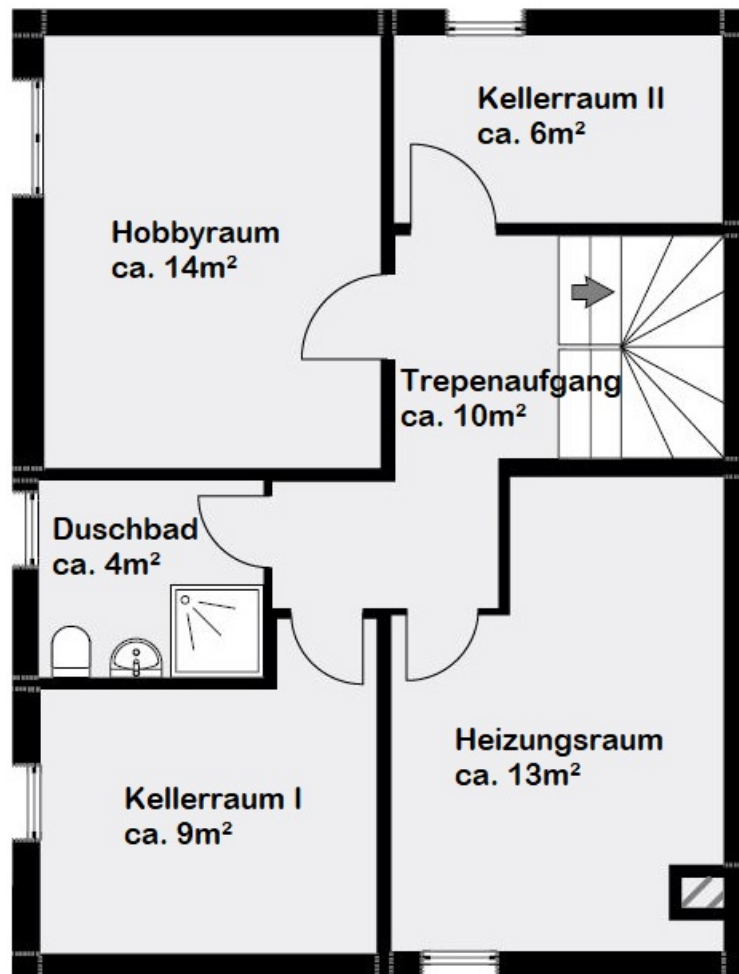
Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus mit circa 143 m² Wohnfläche bietet eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die perfekt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Das Haus befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit großzügigem Garten, der viel Platz zum Entspannen und für gemeinsame Aktivitäten bietet. Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich ist lichtdurchflutet und gemütlich, an kühleren Tagen sorgt ein stilvoller Kamin für wohlige Wärme. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und bietet viel Platz für gemeinsame Kochmomente. Ein separates Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie das helle Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das ein zusätzliches Zimmer, einen praktischen Abstellraum und einen sonnigen Dachbalkon bietet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima in allen Wohnräumen. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage, die 2024 installiert wurden und für nachhaltiges Wohnen sorgen. Im Untergeschoss befindet sich ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum (circa 14 m²) mit angrenzendem Duschbad (circa 4 Quadratmeter), ideal für Gäste oder ein Home-Office. Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna, die entspannende Momente direkt in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Der großzügig und liebevoll angelegte Garten, umgeben von üppiger Natur, lädt zum Spielen, Gärtnern und Entspannen ein. Das solide Gartenhaus bietet nicht nur praktischen Stauraum, sondern könnte auch die perfekte Basis für eine Gartensauna sein. Der eigene Autoabstellplatz befindet sich unweit des Hauses und könnte in Zukunft mit einer Wallbox ausgestattet werden. Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, nachhaltige Technik und eine behagliche Atmosphäre - ideal für Familien, die Komfort, Qualität und ein Zuhause mit Zukunft suchen. Einziehen, wohlfühlen, ankommen - lassen Sie sich begeistern.

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ausstattung und Details

- Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Kaminofen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Kabelanschluss
- Bodentiefe, doppelverglaste Kunststofffenster
- Elektrische Rollläden
- Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum (ca. 14 m²) im Keller mit Duschbad (ca. 4 m²)
- Sauna
- Wasserenthärtungsanlage
- Wärmepumpe und Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (ca. 10 kWh)
- Dachterrasse
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Alles zum Standort

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. Das bekannte Niederurseler Restaurant "Zum lahmen Esel", das Kaffeehaus "Mutz Café", sowie der Lebensmittelmarkt "REWE" befinden sich in direkter Nachbarschaft. 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.

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 36.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Objektnummer: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com