

Frankfurt am Main – Niederursel

Familienfreundliches Einfamilienhaus in naturnaher Lage

CODE DU BIEN: 25001104



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 459 m²

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001104
Surface habitable	ca. 143 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	925.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Informations énergétiques

Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	36.10 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propriété



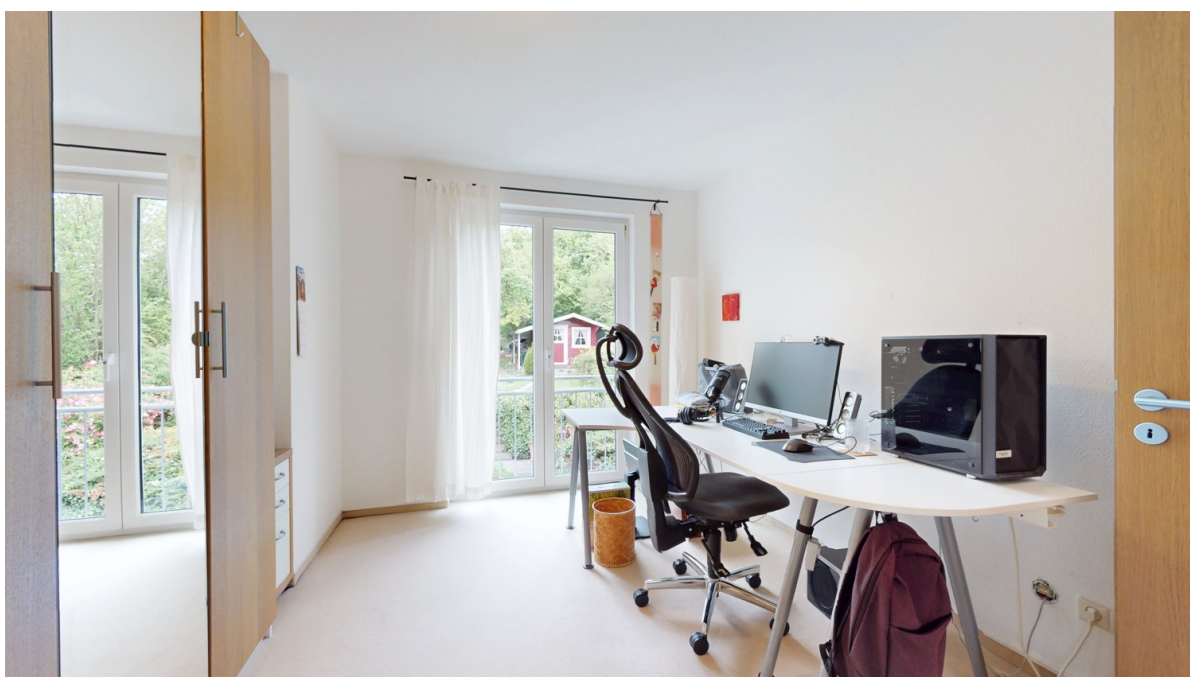
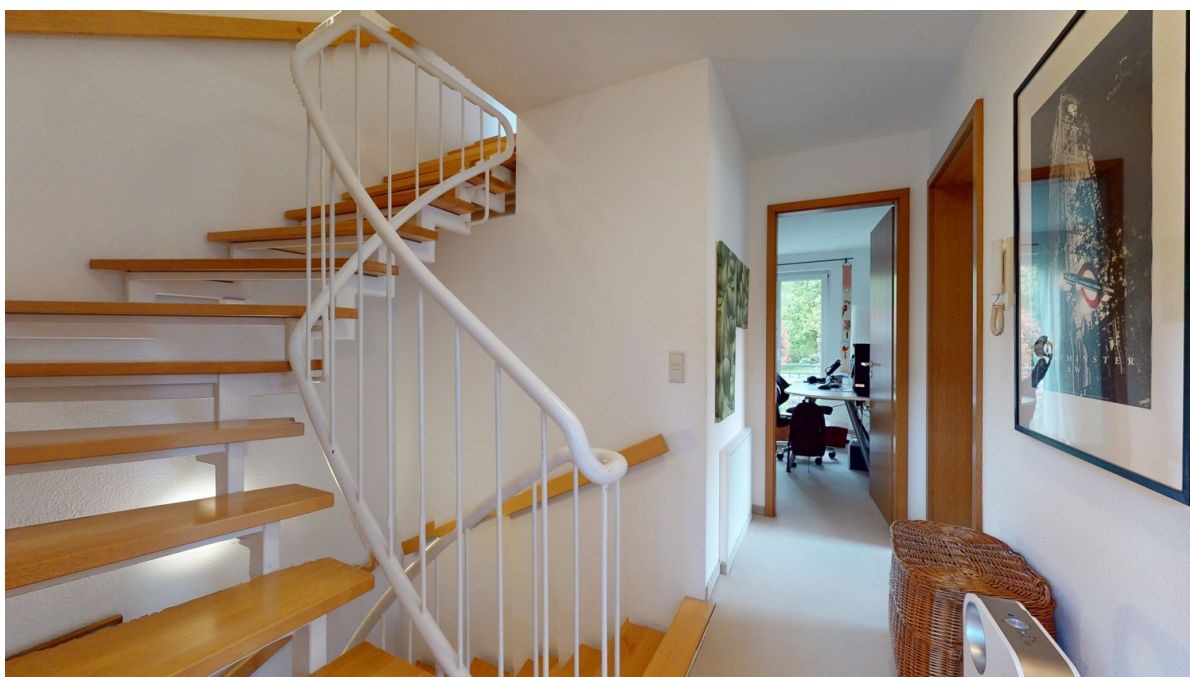
CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propriété



CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

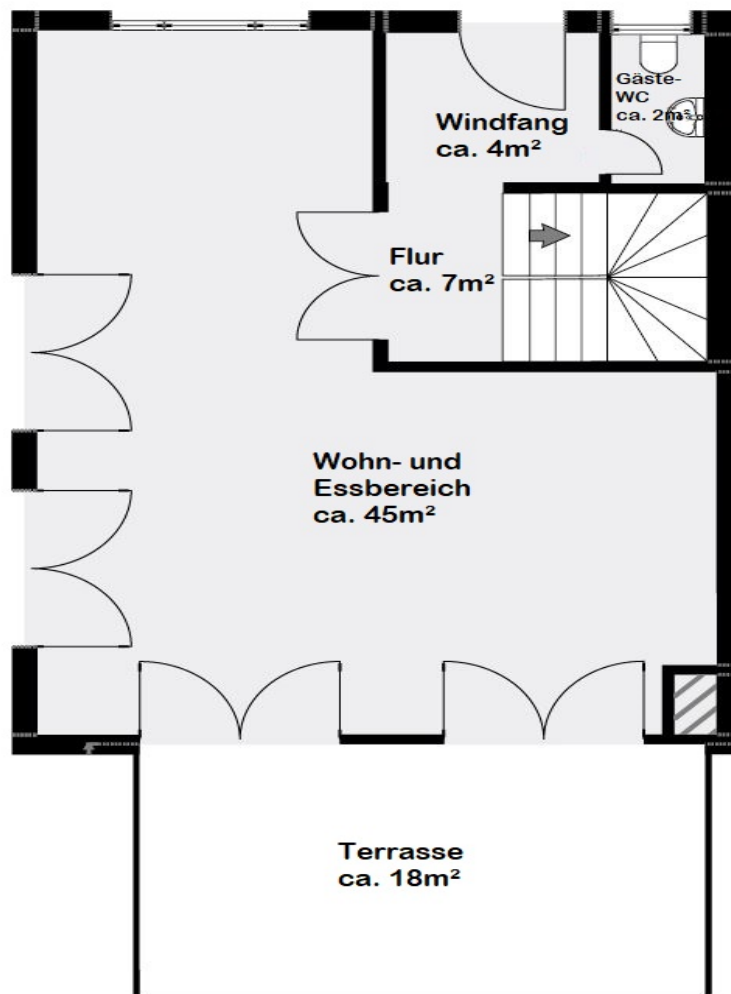
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

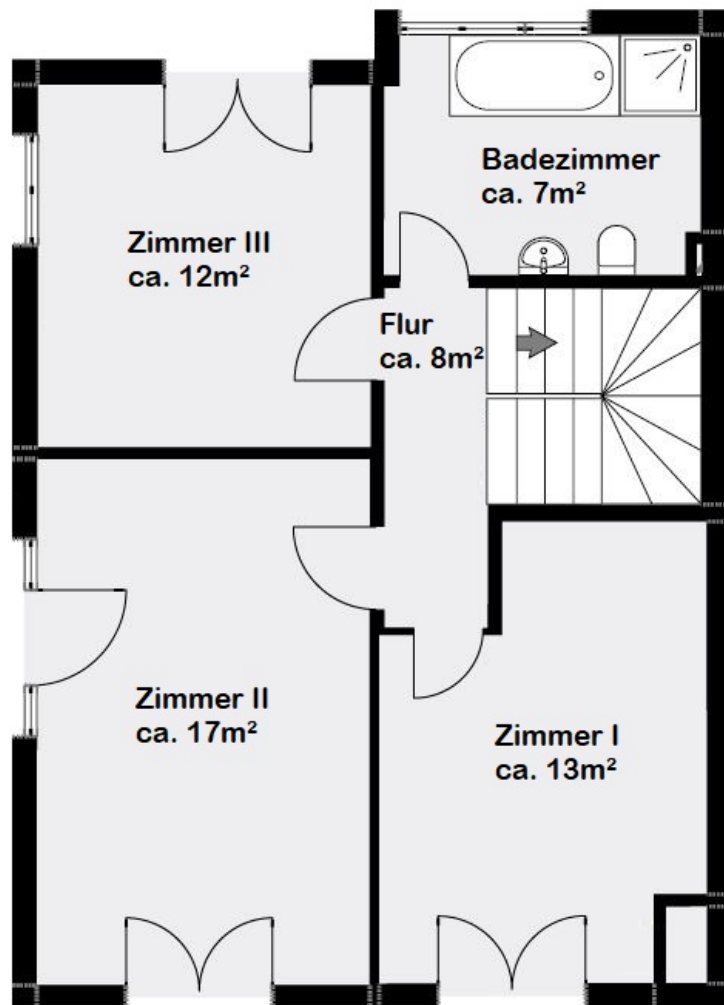
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

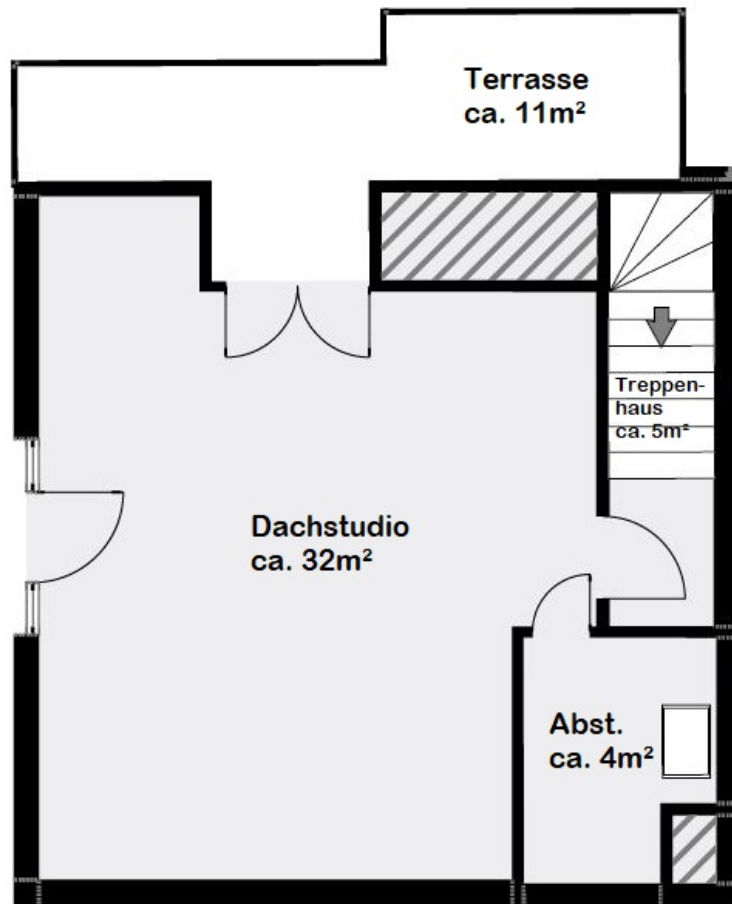
Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®www.von-poll.com

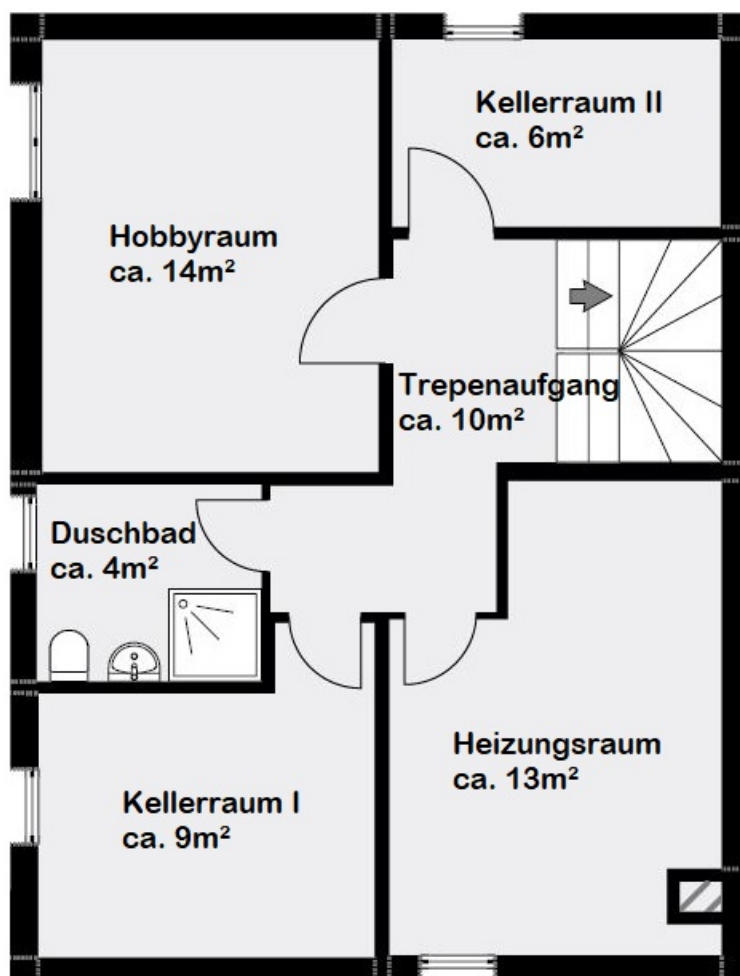
CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Plus d'informations

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 Handelsregistorauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-Main

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com