

Frankfurt am Main – Niederursel

Familienfreundliches Einfamilienhaus in naturnaher Lage

Property ID: 25001104



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 925.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 459 m²

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

At a glance

Property ID	25001104
Living Space	ca. 143 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	925.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.04.2035	Final Energy Demand	36.10 kWh/m ² a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



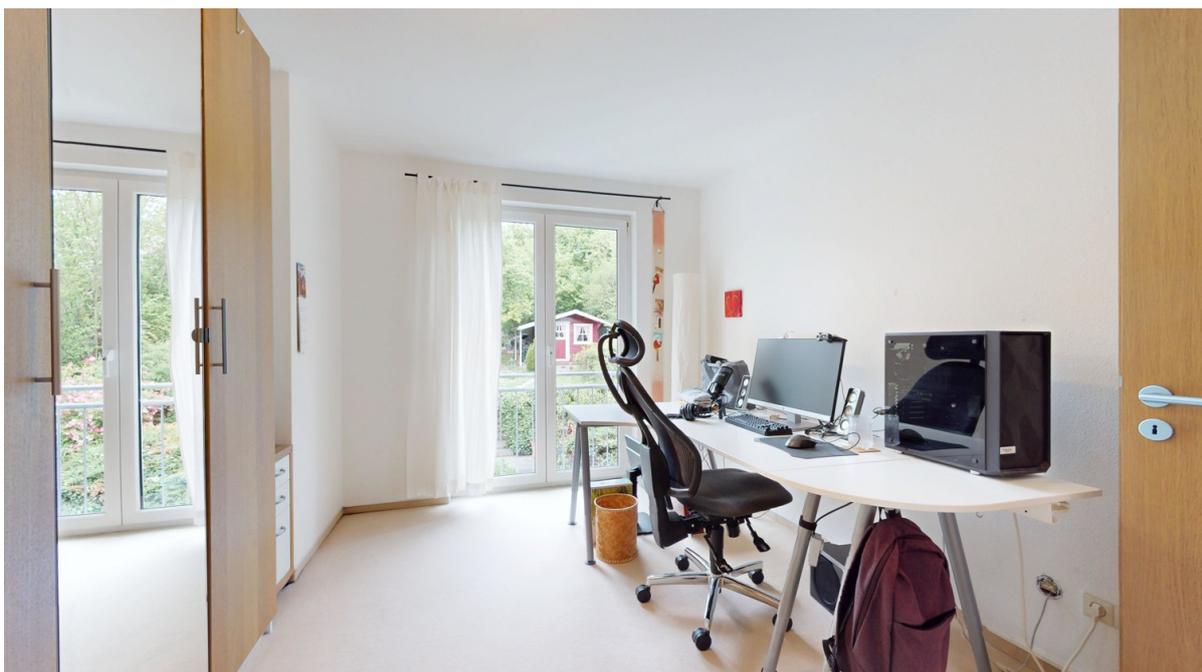
Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



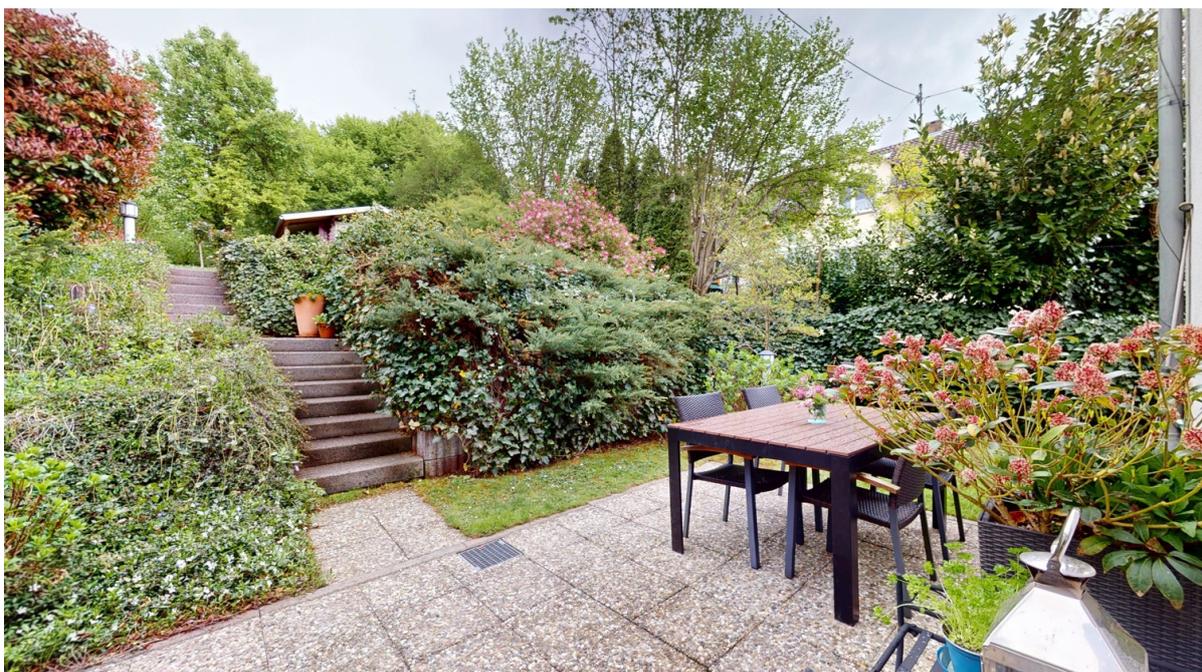
Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property



Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

The property

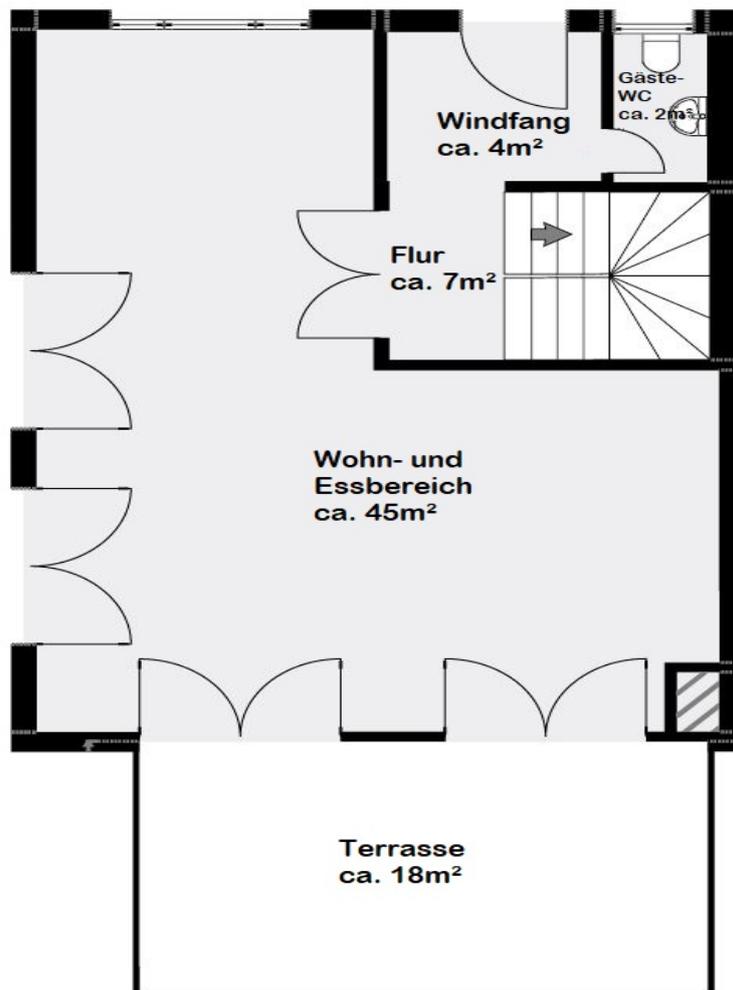


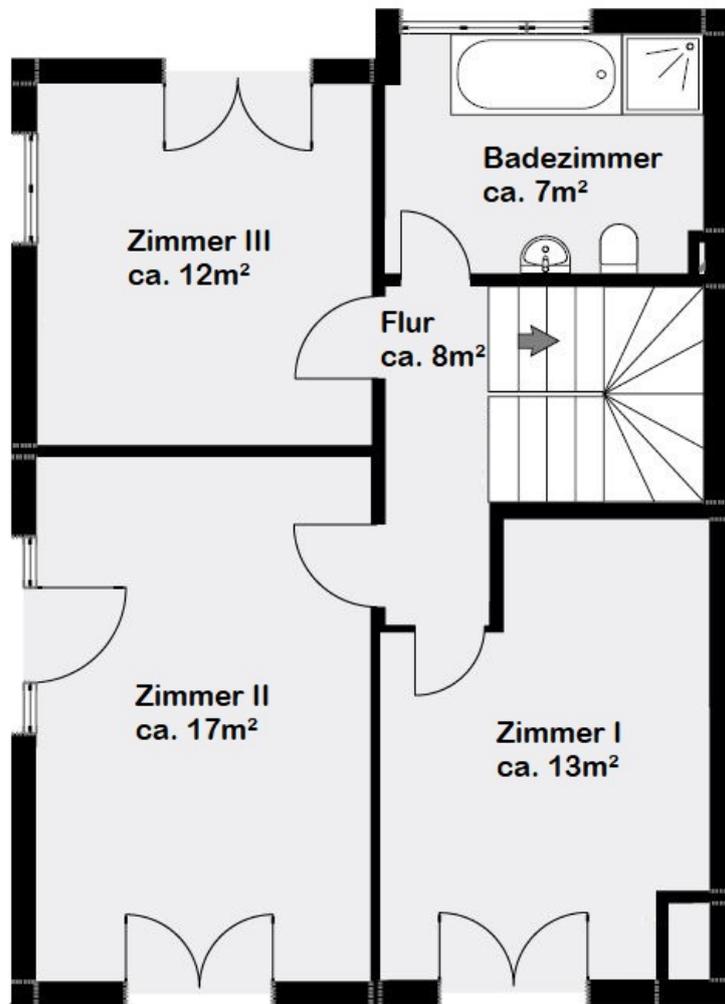
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

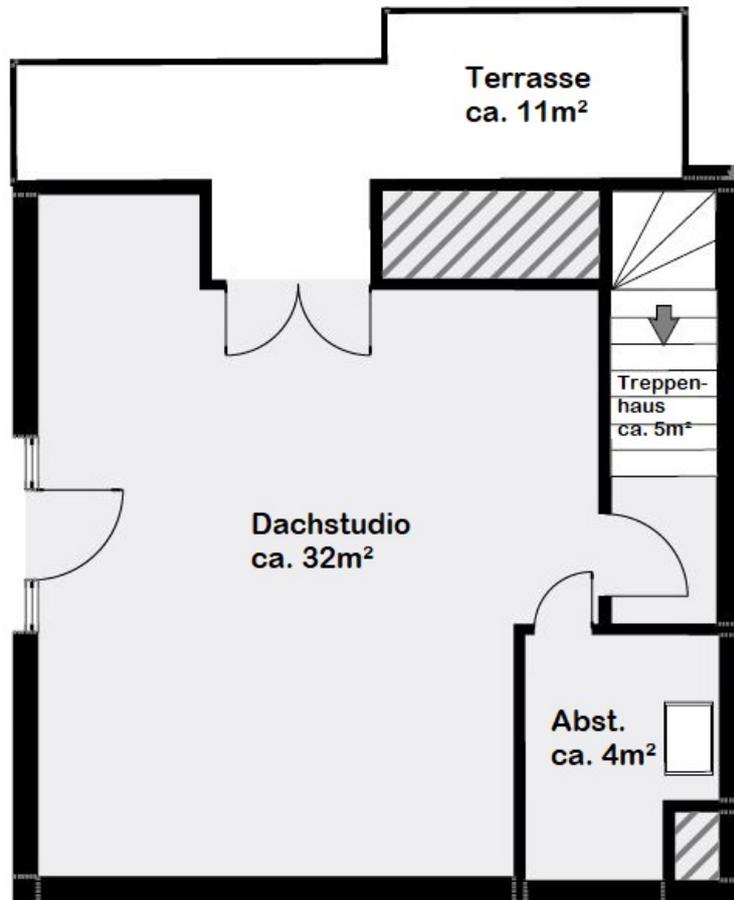
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

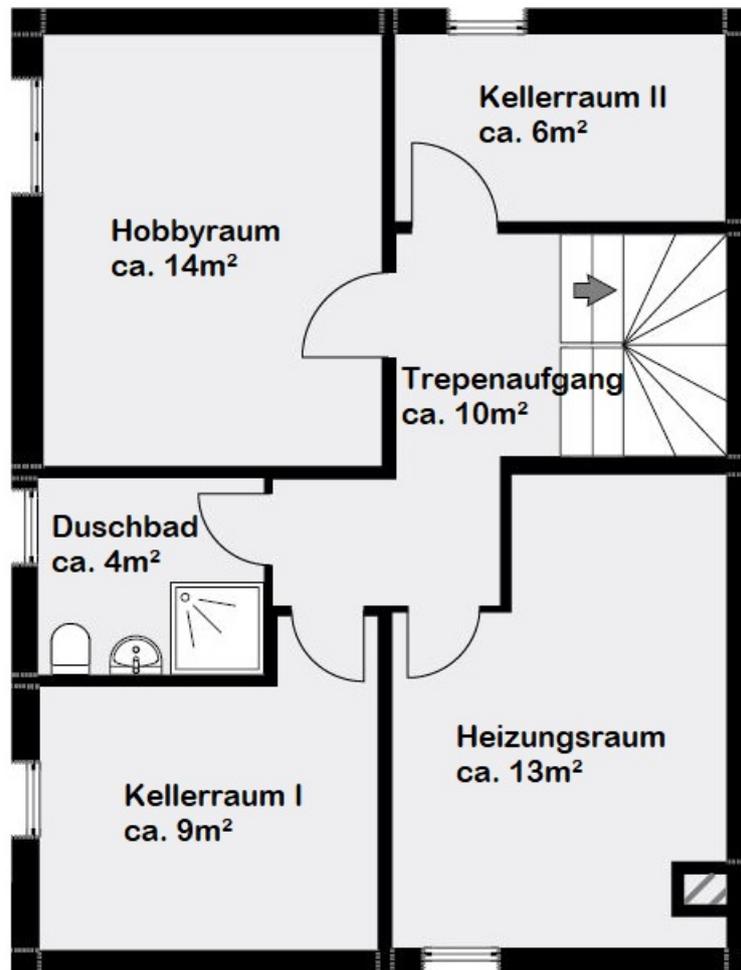
Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

A first 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.

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Details of amenities

- 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

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

All about the location

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.

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Other information

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 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.

Property ID: 25001104 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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