

Frankfurt am Main – Niederursel

# Einfamilienhaus mit Galerie in idyllischer Lage

Objektnummer: 25001064



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 2.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 381 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

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

Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001064	Mietpreis	2.400 EUR
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	570 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	1998
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1952		

Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	194.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

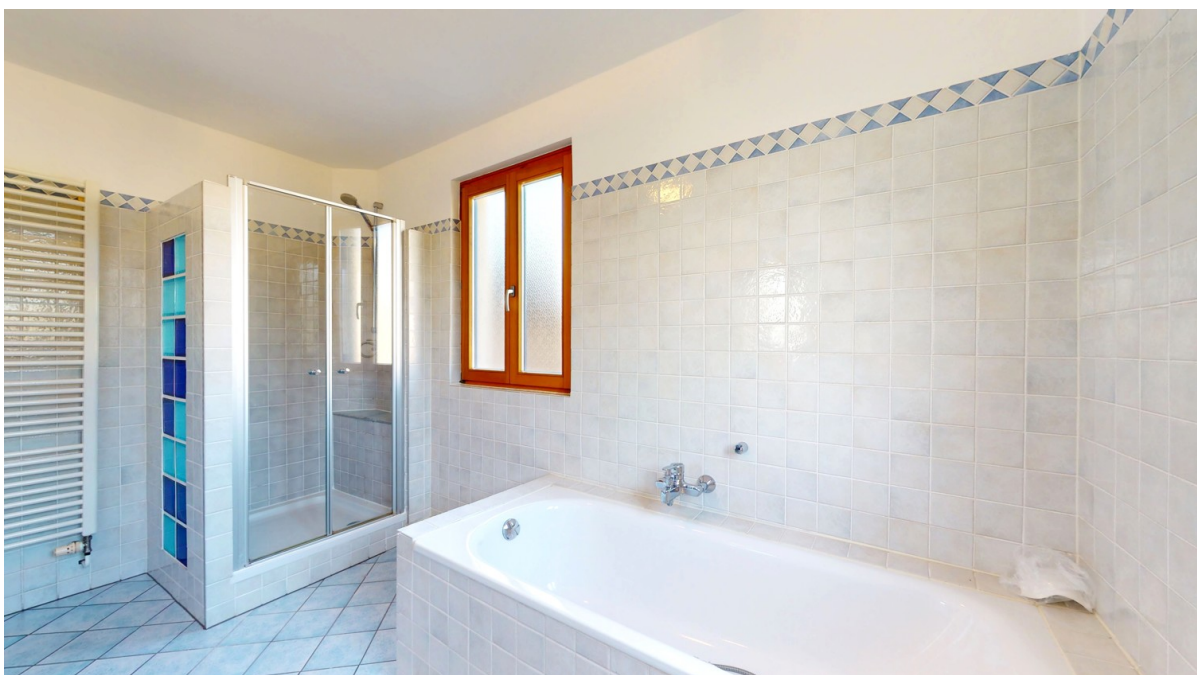
## Die Immobilie





Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie

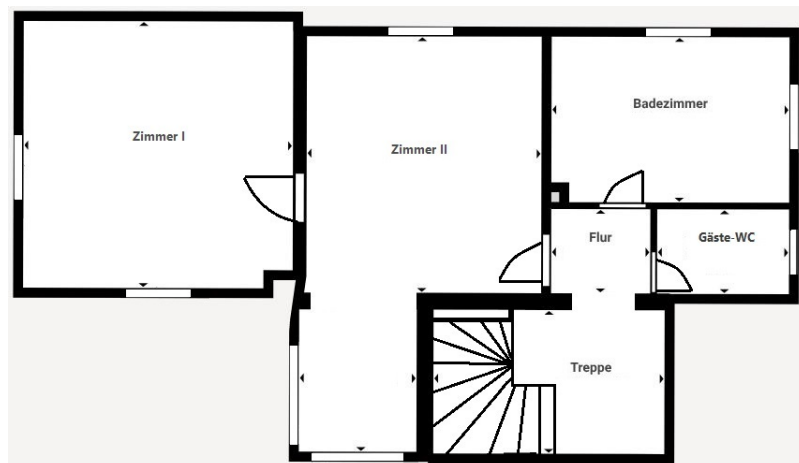
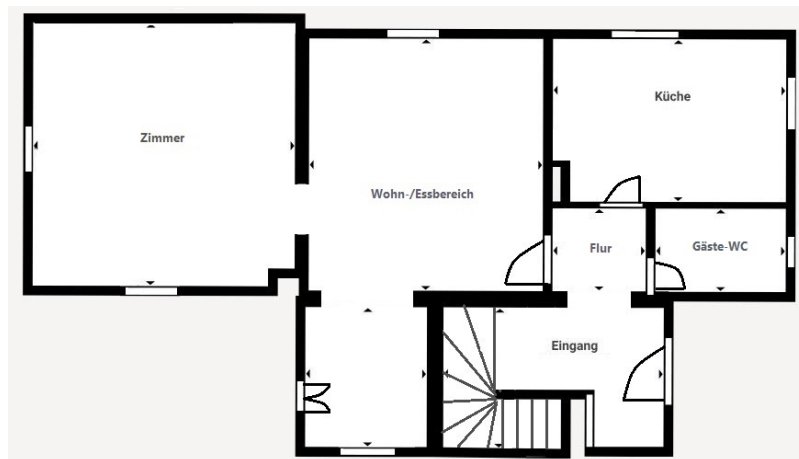


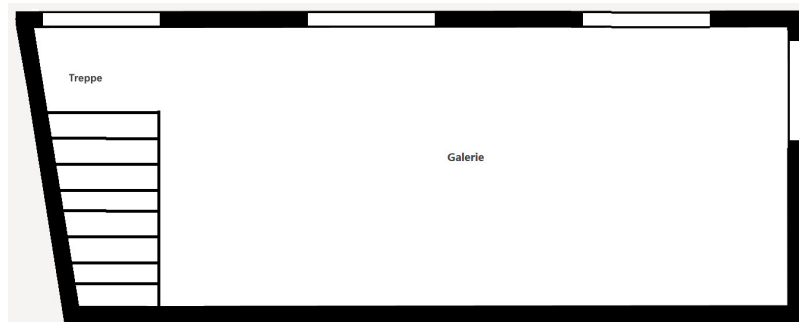
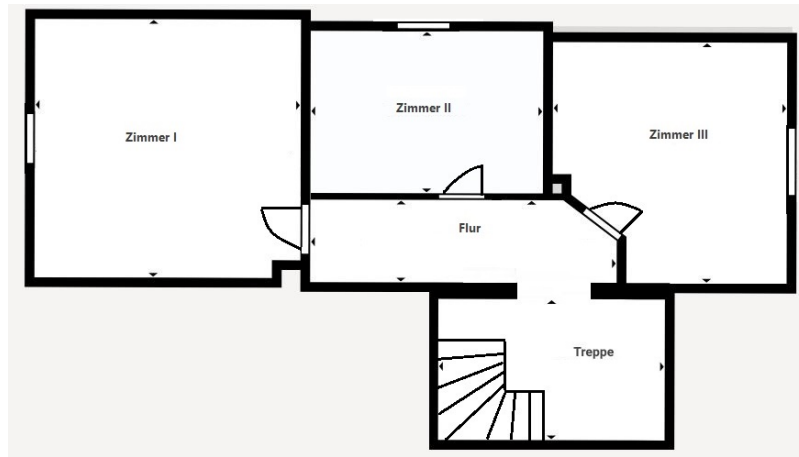
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 25001064 - 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: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte, geräumige Einfamilienhaus wurde 1998 umfangreich modernisiert und danach weiter liebevoll in Stand gehalten. Es bietet eine Wohnfläche von circa 150 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, ideal für eine große Familie. Es präsentiert sich mit einer praktischen Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Komfort bietet. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen und eine gute Atmosphäre. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, der Sie in die weiteren Räumlichkeiten führt. Im Erdgeschoss finden Sie die Einbauküche sowie das großzügige Wohnzimmer, welches durch seine Fensterfronten mit viel Tageslicht versorgt wird und direkten Zugang zum Garten bietet. Der Garten ist ein besonderer Vorteil dieses Hauses, da er viel Platz für Aktivitäten im Freien bietet und zum Entspannen einlädt. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die unterschiedlich genutzt werden können; sei es als klassisches Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Jedes Zimmer zeichnet sich durch eine angenehme Größe und helle Gestaltung aus, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten ermöglicht. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit den notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet und grenzt an die Schlafräume an. Zusätzlich steht sowohl im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss ein Gäste-WC zur Verfügung. Die ausgezeichnete Lage des Einfamilienhauses im historischen Ortskern von Niederursel verdient die Bezeichnung: ruhige Lage. Trotz des ruhigen Ambientes profitiert das Haus von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrswege, sowohl die Innenstadt wie auch umliegenden Städte und Stadtteile sind gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der Nähe und gewährleisten eine hohe Lebensqualität. Die Ausstattung des Hauses ist von guter Qualität und bietet eine solide Basis für eine individuelle Gestaltung. Der vorhandene Gartenbereich ist angelegt und bietet Raum für weitere Gestaltung. Für Interessierte bietet das Einfamilienhaus und die zusätzliche Galerie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und stellt eine attraktive Gelegenheit für Familien dar, die auf der Suche nach einem gepflegten Heim mit ausreichend Platz sind. Kontaktieren Sie uns gern, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ausstattung und Details

- Echtholzböden
- Holzfenster doppelt verglast
- Terrasse
- Einbauküche
- Kaminofen
- Zwei Gäste-WC's
- Badezimmer (Wannenbad, separate Dusche)
- Gas-Zentralheizung

Objektnummer: 25001064 - 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. 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: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 194.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25001064 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)