

Frankfurt am Main – Niederursel

# Stilvolles Einfamilienhaus mit Wohlfühlatmosphäre und traumhaftem Garten

Objektnummer: 24001218



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

**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 626 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24001218 - 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: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001218
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2008

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	99.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2008



Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Die Immobilie

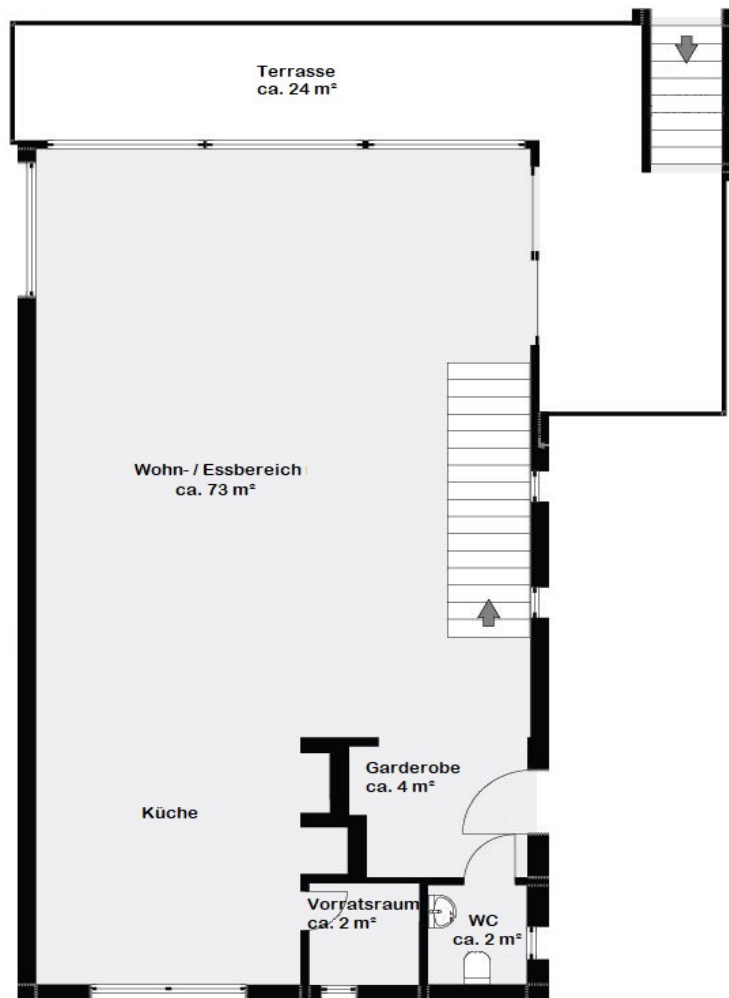


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

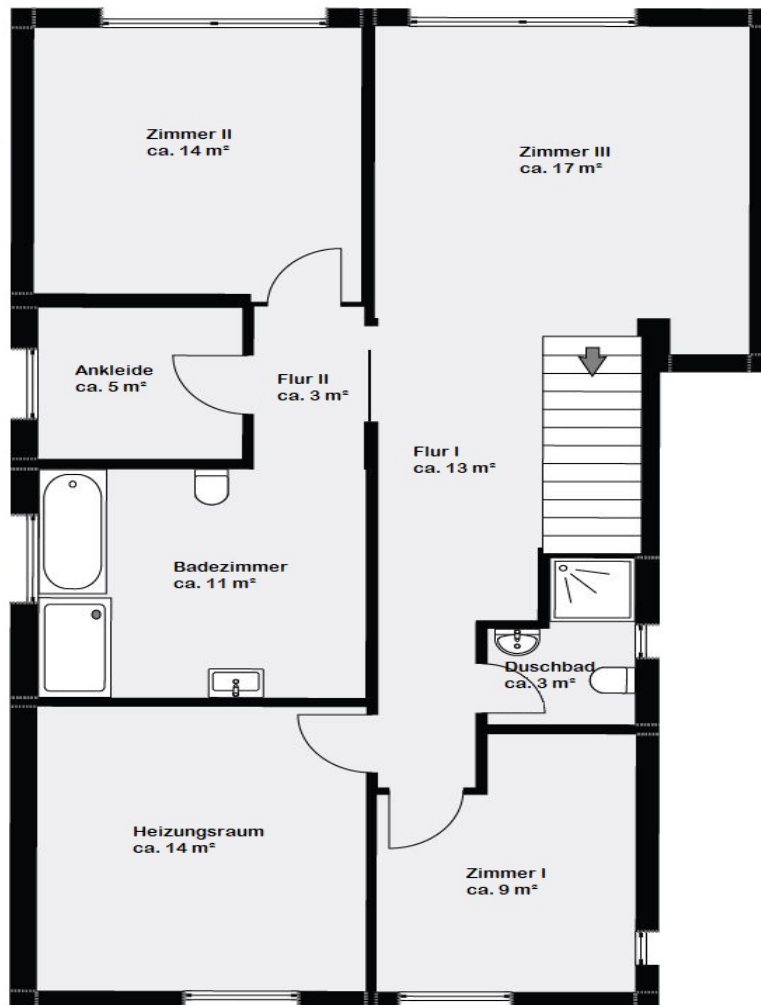
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Grundrisse







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

Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus, fertiggestellt im Jahr 2008, begeistert mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und liegt auf einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 626 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei bis drei Schlafzimmer und zwei moderne Bäder, bietet diese Immobilie ausreichend Raum für Familien oder Paare, die ein naturverbundenes und behagliches Zuhause suchen. Im Mittelpunkt des offenen Wohnbereichs steht ein Kaminofen, der an kühleren Tagen eine warme und gemütliche Atmosphäre schafft. Die gesamte Ausstattung des Hauses ist hochwertig und steht ganz im Zeichen des "Modern Rustic"-Stils. Diese Formsprache vereint gekonnt natürliche Materialien mit klarer, moderner Ästhetik. Dreifach verglaste Wärmeschutzfenster, elektrische Außenjalousien und Rollläden, Fußbodenheizung sowie eine exklusive Einbauküche der Marke Alno – inklusive Weinkühlschrank – runden den gehobenen Wohnkomfort ab. Das edle Interieur besticht durch geschmackvolle Details: Eichenparkett im Wohnbereich verleiht dem Haus eine warme, einladende Atmosphäre, während der Schiefer-Natursteinboden in der Küche, den Bädern und im Treppenhaus mit seiner zeitlosen Eleganz Akzente setzt. Der Außenbereich ist ein Highlight für sich. Eine großzügige Terrasse aus Holzdielen und ein idyllischer Freisitz laden zum Verweilen und Entspannen ein. Der Freisitz ist mit drei fest installierten Sonnenschirmen ausgestattet, die auch an heißen Sommertagen angenehmen Schatten bieten. Der liebevoll gestaltete Garten, umrahmt von Natursteinmauern und einem Gartenhaus, ist nicht nur ein Paradies für Hobbygärtner, sondern auch ganzjährig ein Blickfang. Der weitläufige Garten bietet von innen und außen stets einen ansprechenden Anblick, der sich zu jeder Jahreszeit genießen lässt. Ein großzügig überdachter Fahrradabstellplatz ergänzt das praktische Angebot – und ermöglicht es, mit Fahrrädern oder Lastenrädern bequem und direkt auf das Grundstück zu gelangen. In ruhiger Lage gelegen, vereint dieses gepflegte Zuhause hochwertige Ausstattung, durchdachte Details und eine wunderschöne Gartengestaltung, was es zu einem perfekten Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner macht. Hier finden Sie entspanntes Wohnen in einer harmonischen und naturnahen Umgebung.

Objektnummer: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Ausstattung und Details

- Dreifachverglaste Wärmeschutzfenster
- Fußbodenheizung
- Eichenparkettboden
- Schiefer Natursteinboden in Küche, Bäder, Gäste-WC und Treppen
- Kaminofen
- Hochwertige Einbauküche der Marke Alno mit Küchenblock und Elektrogeräten
- Weinkühlschrank
- Teilweise elektrische Außenjalousien und Rollläden
- Freisitz und Terrasse aus Holzdielen
- Hübsch angelegter Garten mit Natursteinmauern und Gartenhaus
- Überdachter Fahrradabstellplatz
- PKW-Stellplatz anmietbar in nahegelegener Tiefgarage



Objektnummer: 24001218 - 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: 24001218 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24001218 - 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)