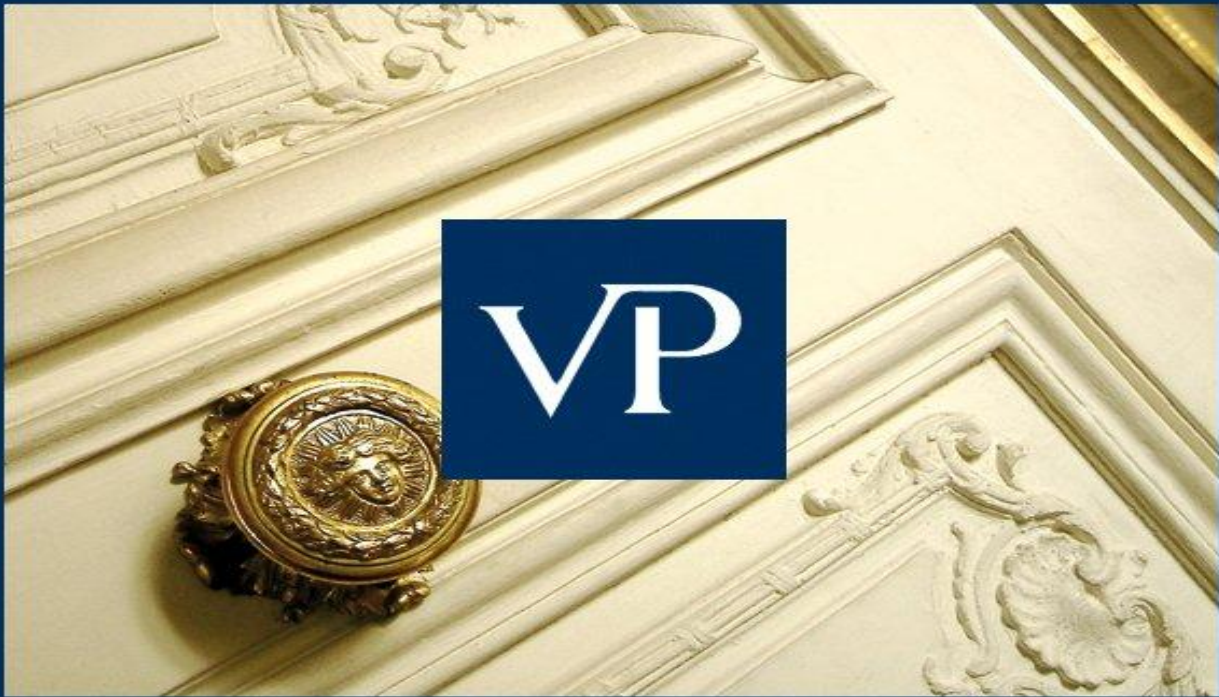


Frankfurt am Main – Niederursel

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24001229



???? ??????: 589.000 EUR • ??????????: ca. 141 m² • ?????????: 4 • ?????? ????: 361 m²

??????? ????????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001229	????? ???????	589.000 EUR
????????????	ca. 141 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
?????????	1	????? ??????????????	1980
????? ??????????????	1964	?????????	???????
		????????????????	ca. 65 m ²
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ?????????????	294.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ???????????	????????? ??????? ?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1964

??????? ????????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?? ????????

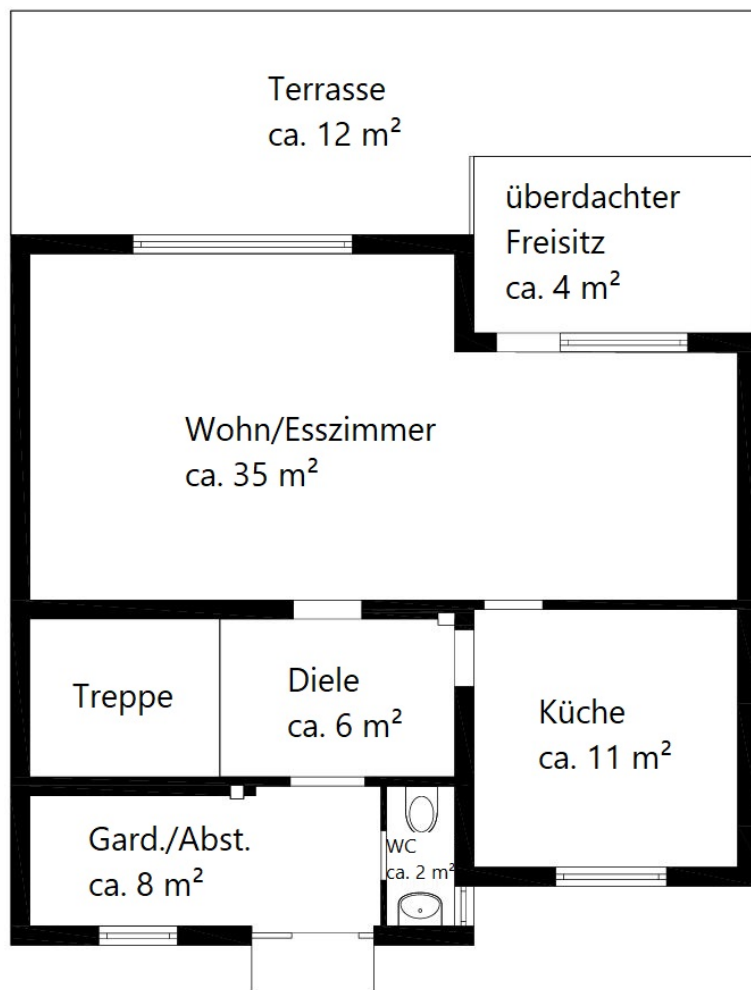


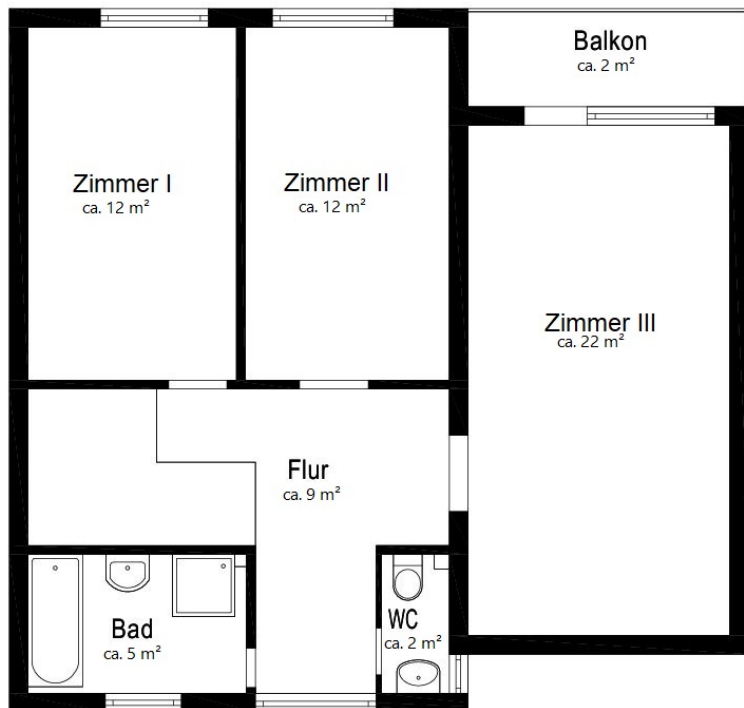
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

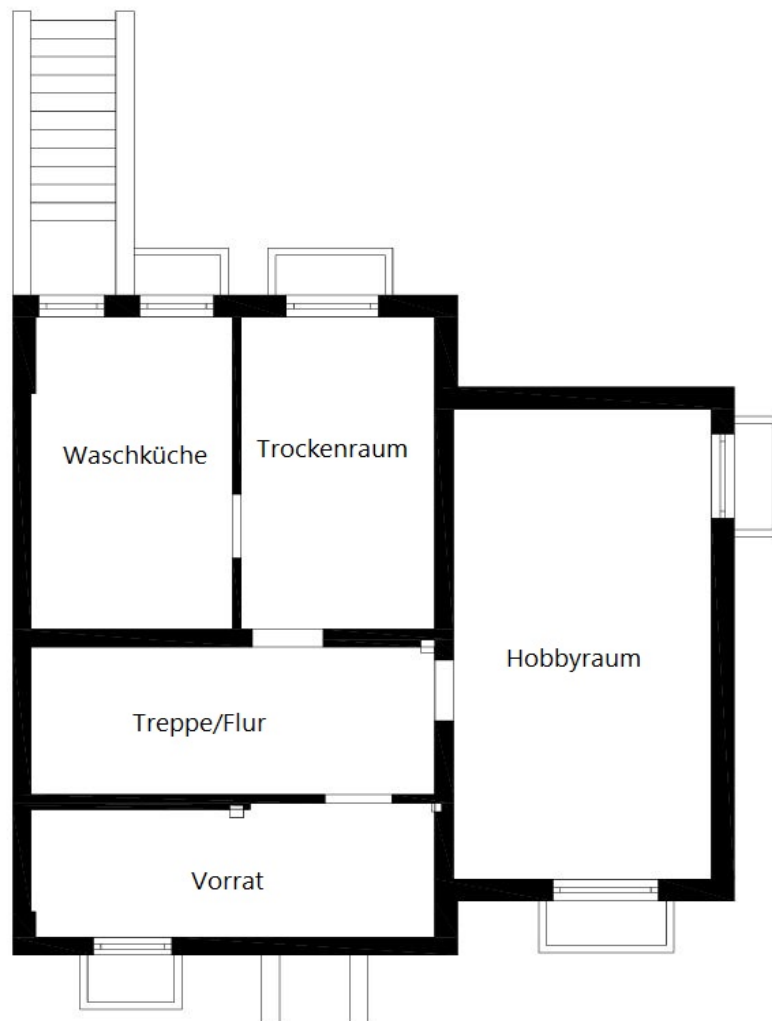
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

??????? ????????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

??? ?????? ???????????

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte, aus dem Baujahr 1964, in einer gewachsenen Wohnumgebung in Niederursel, bietet eine Wohnfläche von circa 140 Quadratmeter. Dies wird verteilt auf vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, einschließlich eines überdachten Freisitzes, einer Terrasse und eines Balkons. Im Erdgeschoss ermöglicht das große Wohn-/Esszimmer einen schönen Blick auf Terrasse und Garten. Der Freisitz lädt auch an kühleren Tagen zum Aufenthalt im Freien ein. Neben Küche und Gäste-WC wurde im Erdgeschoss auch noch Platz für eine große Garderobe geschaffen, die problemlos zu einem zusätzlichen Abstellraum umgebaut werden kann. Die Schlafräume liegen im Obergeschoss und bieten mit insgesamt drei Zimmern Platz für eine kleine Familie. Neben dem Badezimmer bietet ein separates WC zusätzlichen Komfort. Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Platz für Hobby und Vorräte. Geheizt wird mit zukunftssicherer Fernwärme, sodass auch zukünftig kein Problem mit dem Energieträger entsteht. Ein ans Haus angebaute Raum ermöglicht die sichere Verwahrung von Fahrrädern, Gartengeräten, etc. Der große Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Die Ausstattung der Böden, Wände und Decken sind nicht mehr zeitgemäß (zuletzt circa 1980 renoviert, unter anderem mit Kunststofffenstern) und muss erneuert werden. Gleiches gilt auch für die Gebäudetechnik mit Elektro- und Wasserleitungen sowie den Sanitärprojekten. Die Immobilie bietet damit aber auch viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die Umsetzung eigener Wohnträume. Ein Mietvertrag für einen abgeschlossenen Stellplatz in der Tiefgarage kann optional übernommen werden. Die Lage des Hauses ist zentral und verkehrsgünstig, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen sind. Insgesamt handelt es sich bei diesem Objekt um eine Immobilie mit Potenzial und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Interessenten haben die Chance, sich ihren Wohntraum zu verwirklichen und ein gemütliches Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen.

??????? ???????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

???????????????? ???? ??????????

- Fernwärme
- Zentralheizung
- Großes Wohn-/ Esszimmer
- Badezimmer mit getrenntem WC im Obergeschoss
- Vollunterkellert
- Terrasse mit überdachtem Freisitz
- Balkon

??????? ???????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 294.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24001229 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 ????????????????? ????? ?????
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com