

Frankfurt am Main – Niederursel

# Einfamilienhaus mit Galerie in idyllischer Lage

VP azonosító: 25001064



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

BÉRLETI DÍJ: 2.400 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 381 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Áttekintés

VP azonosító	25001064	Bérelti díj	2.400 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150 m <sup>2</sup>	További költségek	570 EUR
Tető formája	Nyeregtető	Ház	Családi ház
Szobák	7	Modernizálás / Felújítás	1998
Hálósobák	5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
FÜRDŐSZOBÁK	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1952	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Köngyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáráta	10.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	194.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1952

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



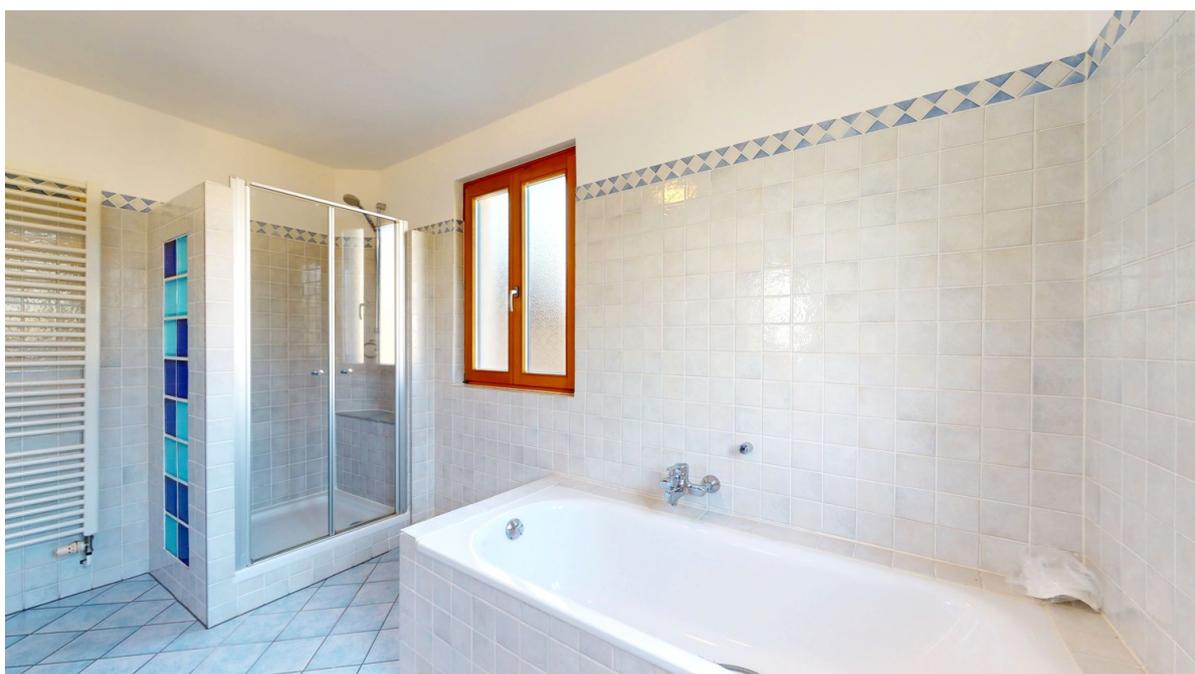
VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



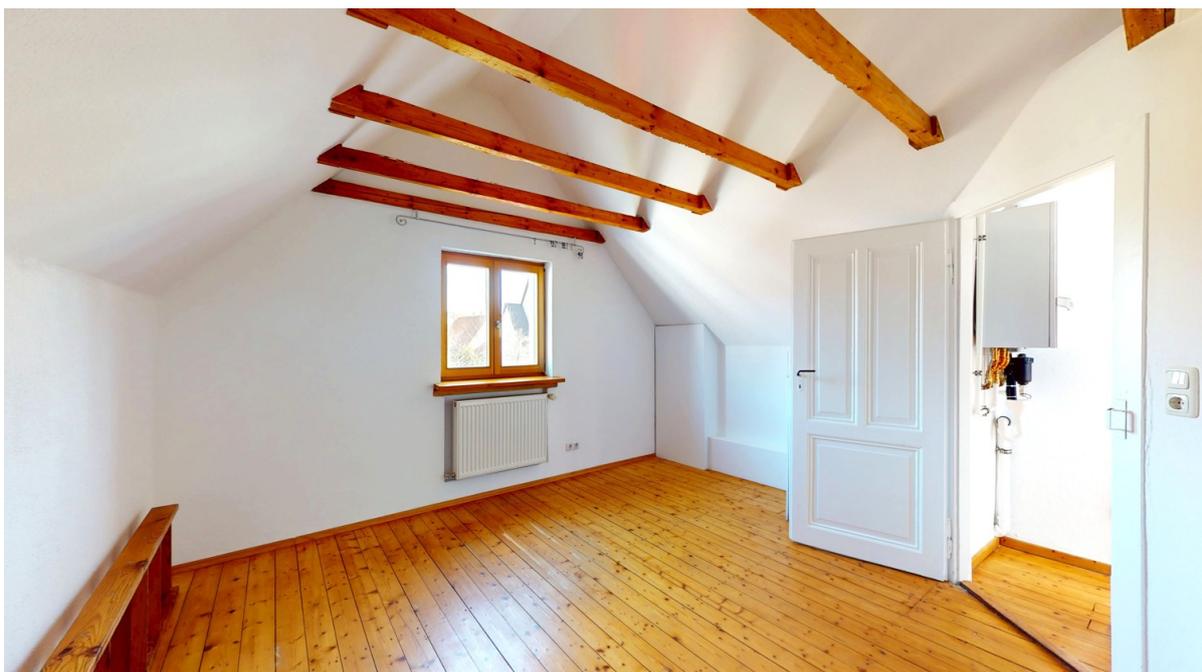
VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az ingatlan

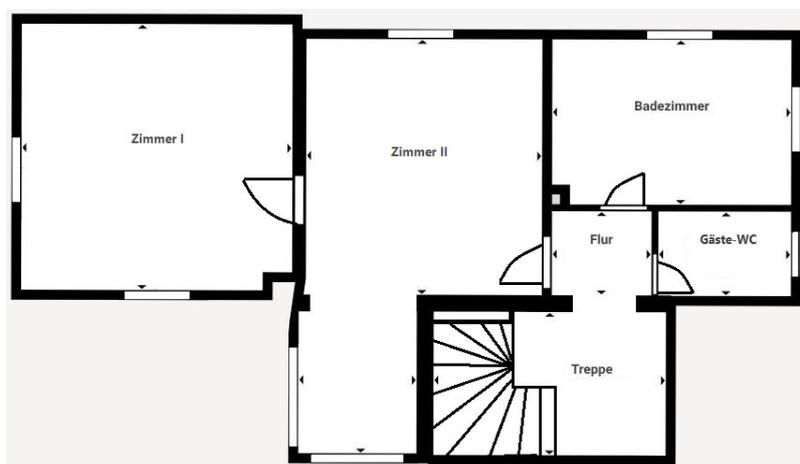
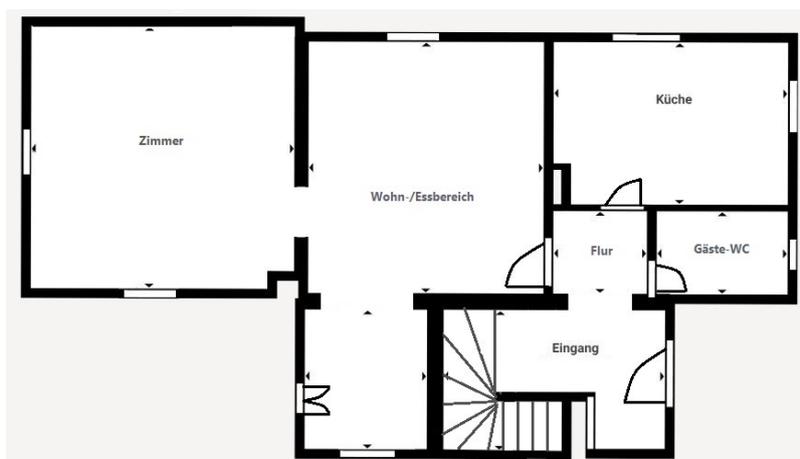


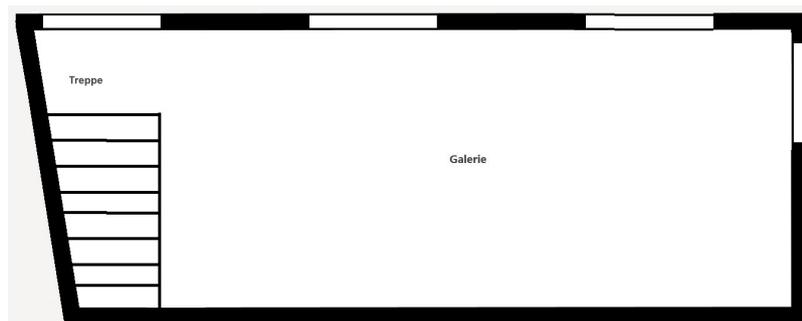
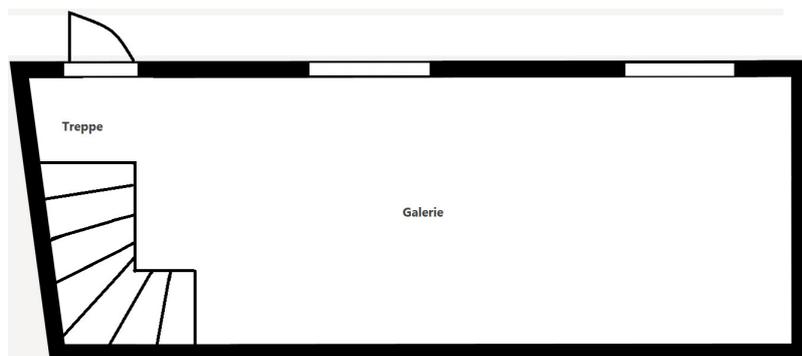
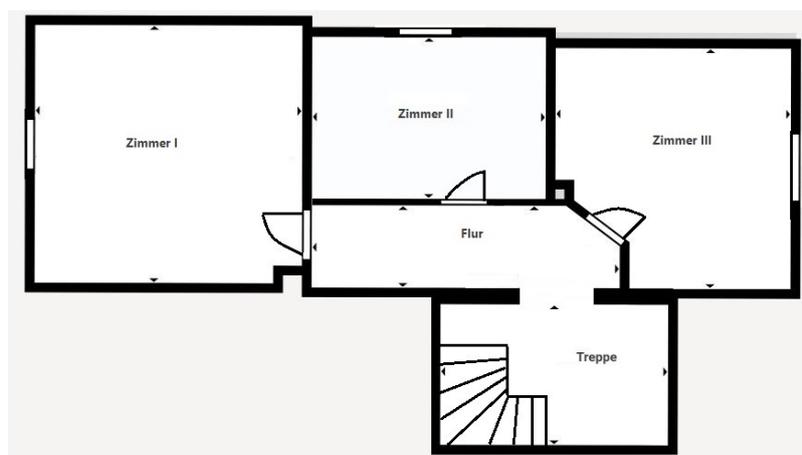
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25001064 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt a Mainon  
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)