Frankfurt am Main – Niederursel

# Großes Zweifamilienhaus in beliebter Lage

***Objektnummer: 24001254***

**KAUFPREIS:** 699.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 190 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 506 m²

**Objektnummer: 24001254 - 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: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24001254 |
| Wohnfläche | ca. 190 m² |
| Dachform | Krüppelwalmdach |
| Bezugsfrei ab | 16.12.2024 |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1910 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 699.900 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2002 |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Nutzfläche | ca. 69 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

**Objektnummer: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 30.09.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 396.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1910 |

**Objektnummer: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

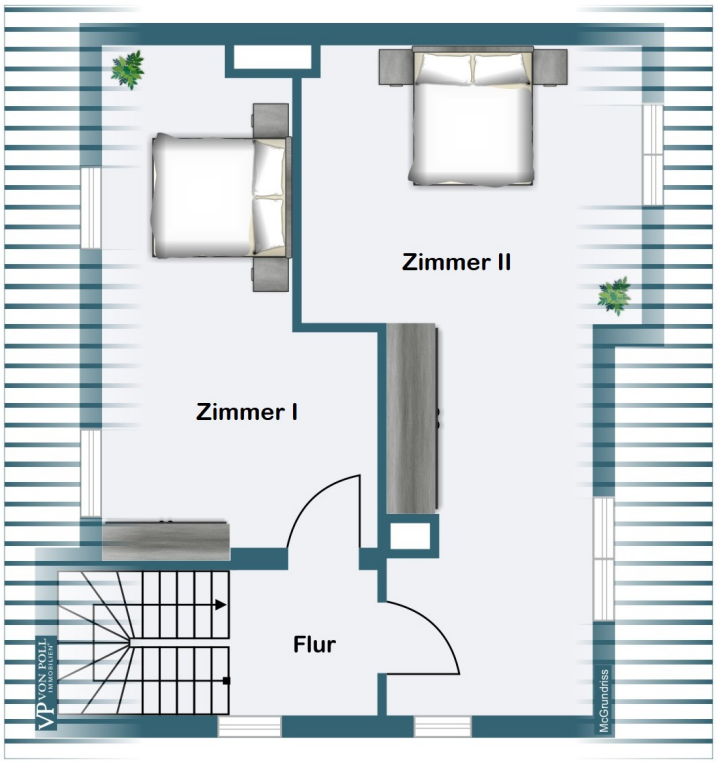
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

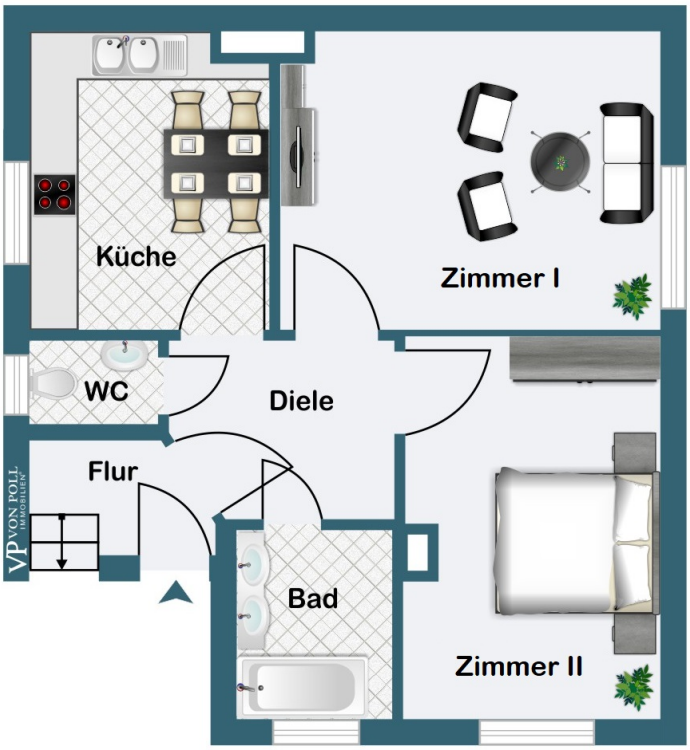
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

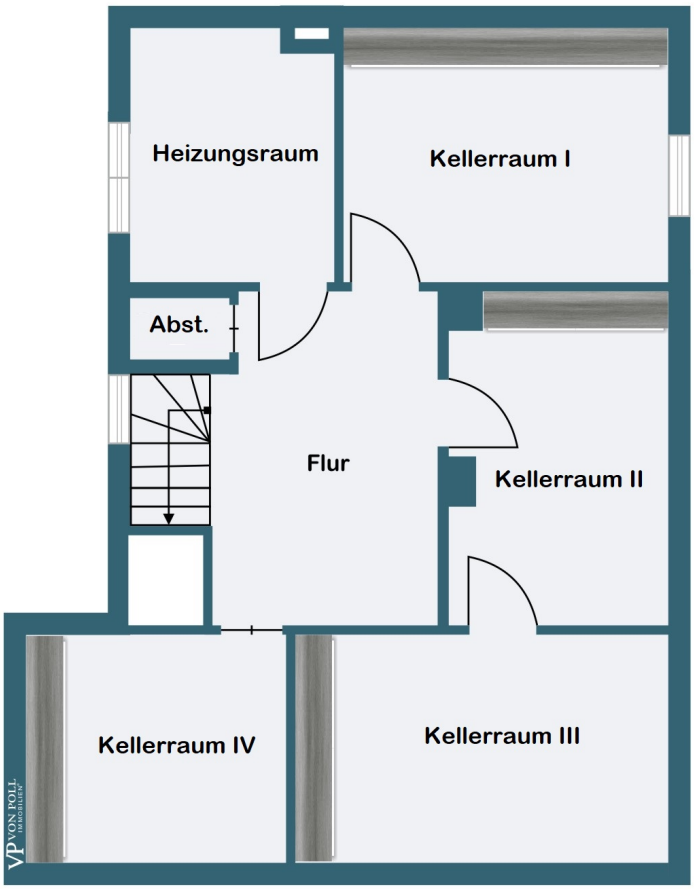
Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

**Objektnummer: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Grundrisse


Zimmer II
Zimmer I
Flur
McGrundriss


Küche
Zimmer I
WC
Diele
Flur
Bad
Zimmer II




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: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Ein erster Eindruck

In beliebter Lage von Frankfurt Niederursel befindet sich dieses großzügige Zweifamilienhaus. Die beiden Wohneinheiten verfügen jeweils über ein Bad, ein separates WC, eine Küche, ein Wohnzimmer und drei weitere Zimmer. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen Zugang zur Terrasse und zum Garten, die Wohnung im Obergeschoss erstreckt sich als Maisonette auch über das Dachgeschoss. Das Kellergeschoss bietet neben dem Heizungsraum viel Stauraum in vier großen und einem kleinen Kellerraum. Zwei praktische Freisitze runden das Angebot ab. Insgesamt bedarf das Objekt einer Aufwertung, um nach einer Sanierung in neuem Glanz erstrahlen zu können. Das Haus ist derzeit mit einer Sozialbindung vermietet, die bei Bedarf vom Eigentümer gelöst werden kann. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter keine Innenaufnahmen machen konnten.

**Objektnummer: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Ausstattung und Details

- Zwei große Wohnungen
- Jeweils drei Schlafzimmer
- Zwei Einbauküchen
- Terrasse und Garten
- Zwei Freiplätze
- Viel zusätzliche Nutzfläche

**Objektnummer: 24001254 - 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: 24001254 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 396.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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.

**Objektnummer: 24001254 - 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com