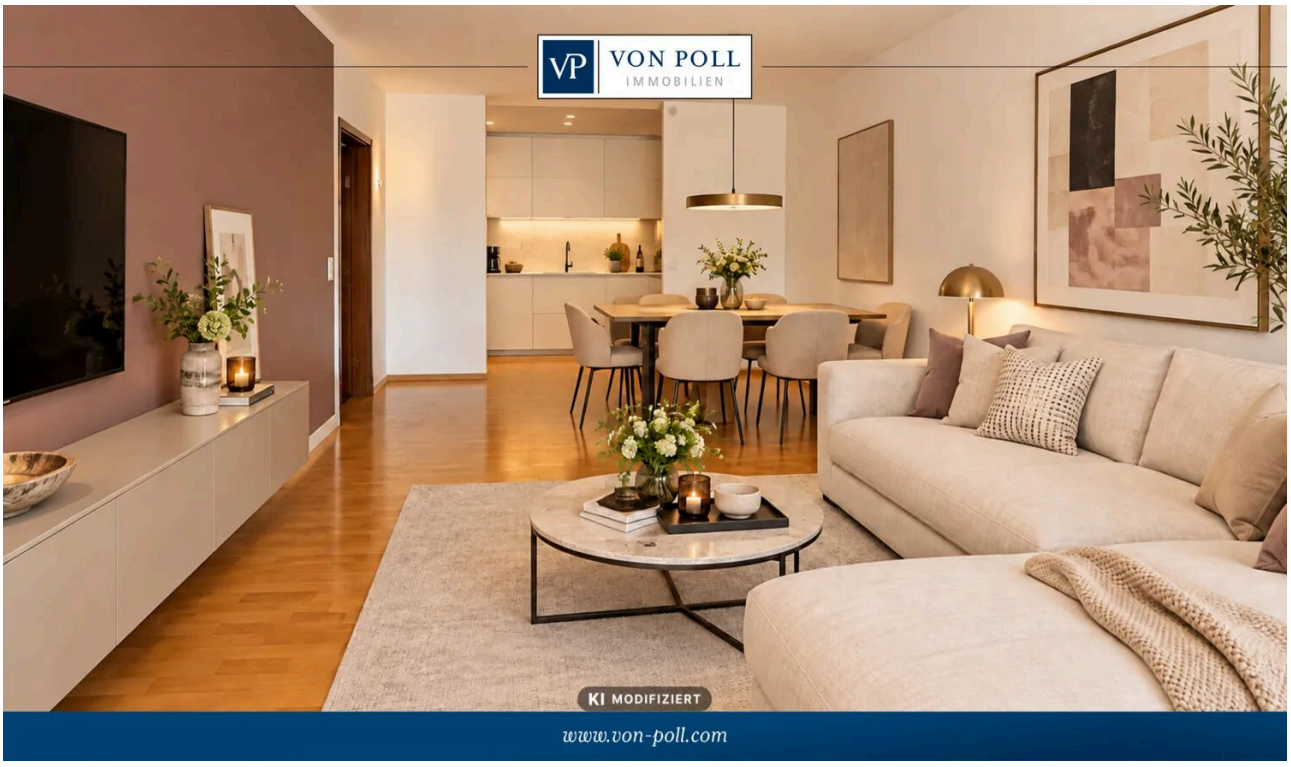
Frankfurt am Main – Niederursel

Ruhig wohnen im alten Ortskern von Niederursel

Objektnummer: 26001170



KAUFPREIS: 324.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69.6 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001170
Wohnfläche	ca. 69.6 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	324.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

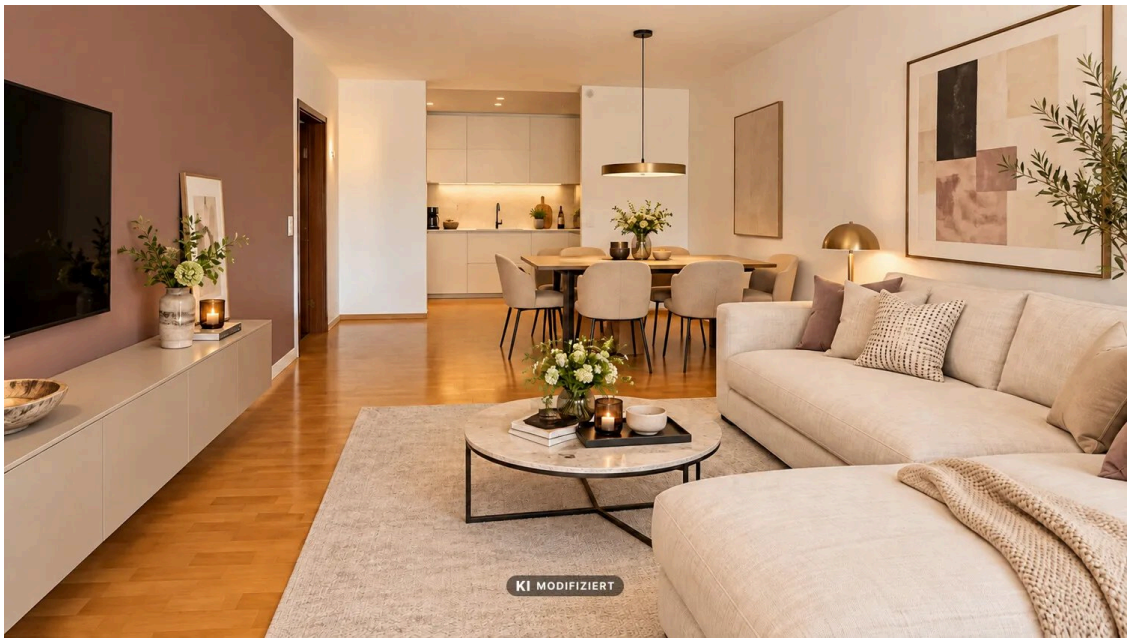
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.04.2029
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	135.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie

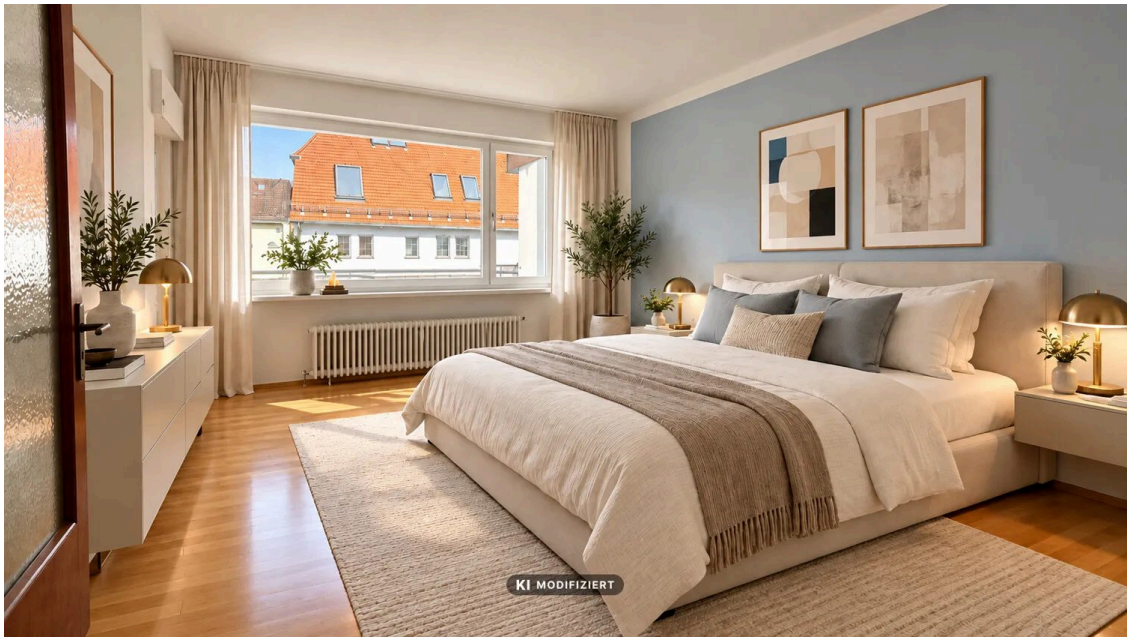




Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ein erster Eindruck

In angenehmer und ruhiger Wohnlage im alten Ortskern von Frankfurt-Niederursel befindet sich diese großzügige Zwei-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1972. Die Anlage mit insgesamt drei Mehrfamilienhäusern und 27 Wohneinheiten ist angenehm überschaubar und bietet ein gewachsenes Wohnumfeld – mit guter Anbindung an die Frankfurter Innenstadt.

Auf rund 70 m² überzeugt die Wohnung vor allem durch ihren großzügigen Grundriss und die vielen Möglichkeiten, die Räume nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob für Singles, Paare oder Senioren: Hier lässt sich ein sehr angenehmes Zuhause schaffen, das ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbindet.

Besonders komfortabel ist der Zugang zur Wohnung: Das 1. Obergeschoss ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Aufzug erreichbar.

Vom Eingangsbereich öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender, offenen Küche. Gerade dieser Bereich bietet viel Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Wohnen, Essen und Kochen können offen miteinander verbunden werden; alternativ lässt sich die Küche beispielsweise durch eine Schiebetür vom Wohnbereich separieren.

Ein weiterer schöner Pluspunkt ist der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist. Er erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen Platz, um die ruhige Umgebung zu genießen.

Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine gute Größe. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Badezimmer im ursprünglichen Ausstattungszustand sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Nach dem Auszug des Mieters befindet sich die Wohnung in einem nicht renovierten Zustand. Gerade darin liegt aber auch ihre Chance: Statt Kompromisse bei einer bereits erfolgten Modernisierung eingehen zu müssen, können die neuen Eigentümer Materialien, Farben, Küche und Bad selbst bestimmen und die Wohnung Schritt für Schritt zu einem modernen Zuhause mit eigener Handschrift entwickeln.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden. Ein separater Kellerraum ist nicht vorhanden. Die Wohnung ist mieterfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ausstattung und Details

- Unrenoviert
- Parkettboden
- Abstellraum
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Alles zum Standort

Niederursel, malerisch an der nordwestlichen Stadtgrenze Frankfurts gelegen, ist mehr als nur ein lebendiger Stadtteil – es ist ein wahres Juwel. Der historische Kern verzaubert mit dem Charme enger Gassen und einer architektonischen Vielfalt, die von der kleinteiligen, historischen Bebauung geprägt ist. Diese einzigartige Atmosphäre zieht sich südöstlich weiter bis hin zur bekannten Wohnsiedlung Wiesenau. Ende des 19. Jahrhunderts entlang des Urselbachs entstanden, zeigt sich dieser Bereich mit prächtigen Landhaus-Villen im historisierenden Stil, eingebettet in üppig blühende Gärten und umrahmt von der sanften Hügelkulisse des Taunus – ideal gelegen zwischen der pulsierenden Innenstadt und der Natur des Taunus.

Niederursel bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter das nahegelegene Nordwestzentrum, sowie gemütliche Restaurants und Cafés, die den urbanen Charme des Stadtteils unterstreichen. Die Gegend ist hervorragend mit Kitas und Schulen versorgt, darunter auch die Europäische Schule, die für ihre internationale Ausrichtung und erstklassige Bildung bekannt ist.

Die U-Bahn-Station Niederursel liegt in unmittelbarer Nähe und bietet direkte Verbindungen mit den Linien U1 und U8, die schnell und bequem in die Innenstadt und auf den Riedberg führen.

Objektnummer: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Sonstige Angaben

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: 26001170 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com