Frankfurt am Main – Niederursel

Modernisierte Etagenwohnung mit Balkon und zeitgemäßer Ausstattung

Objektnummer: 26001331



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 52.74 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001331 - 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: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Auf einen Blick

Objektnummer	26001331
Wohnfläche	ca. 52.74 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ
Energieausweis gültig bis	26.07.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

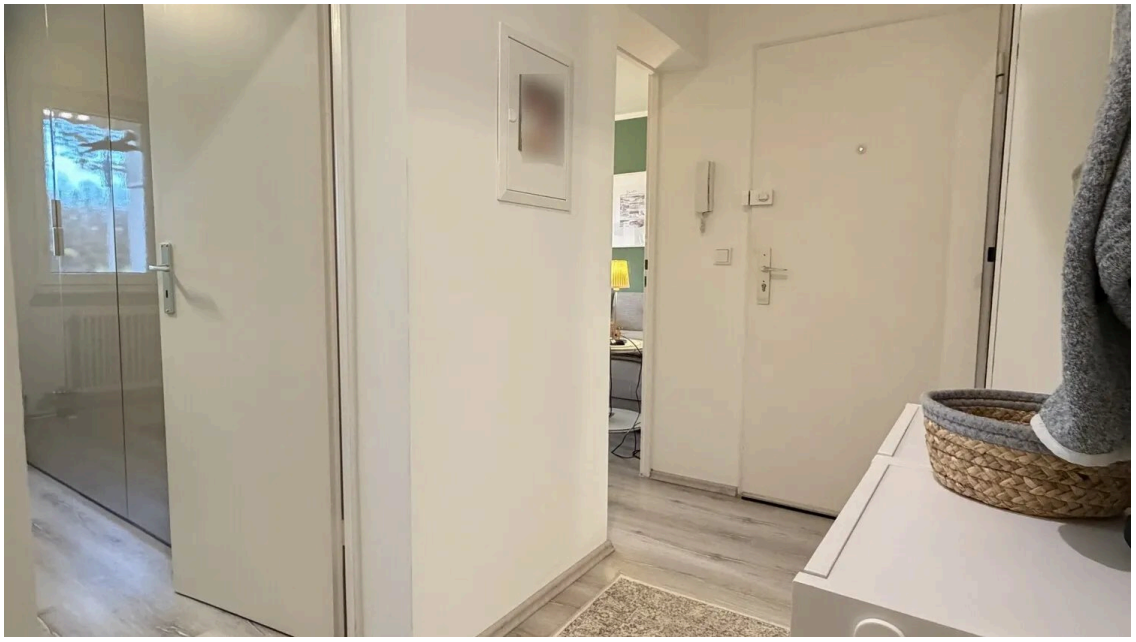
Die Immobilie

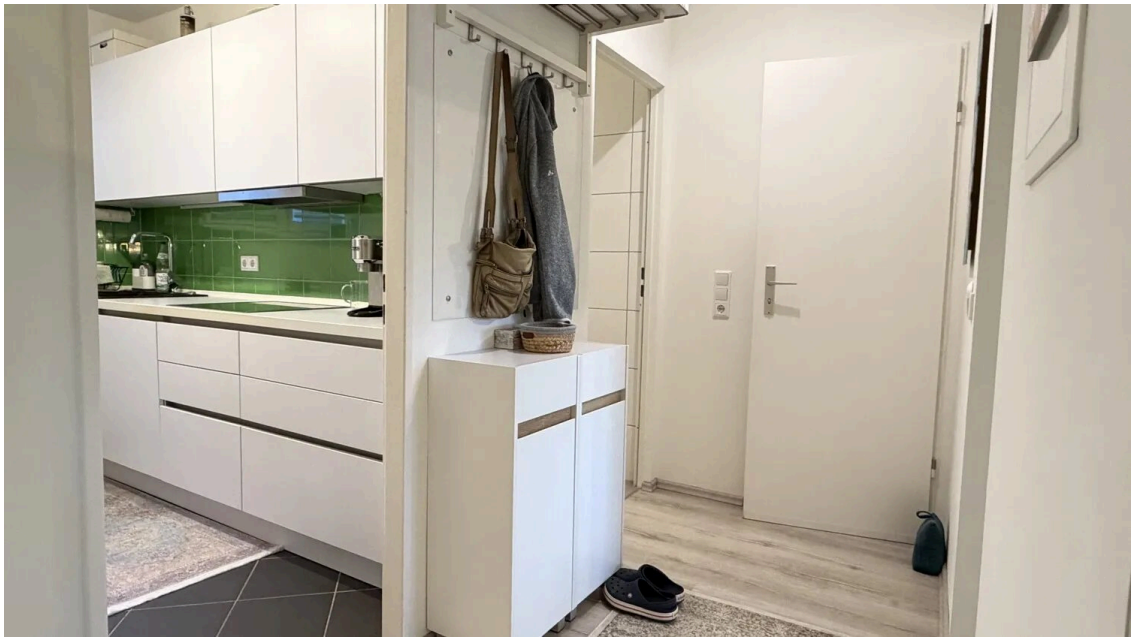




Objektnummer: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie





Objektnummer: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

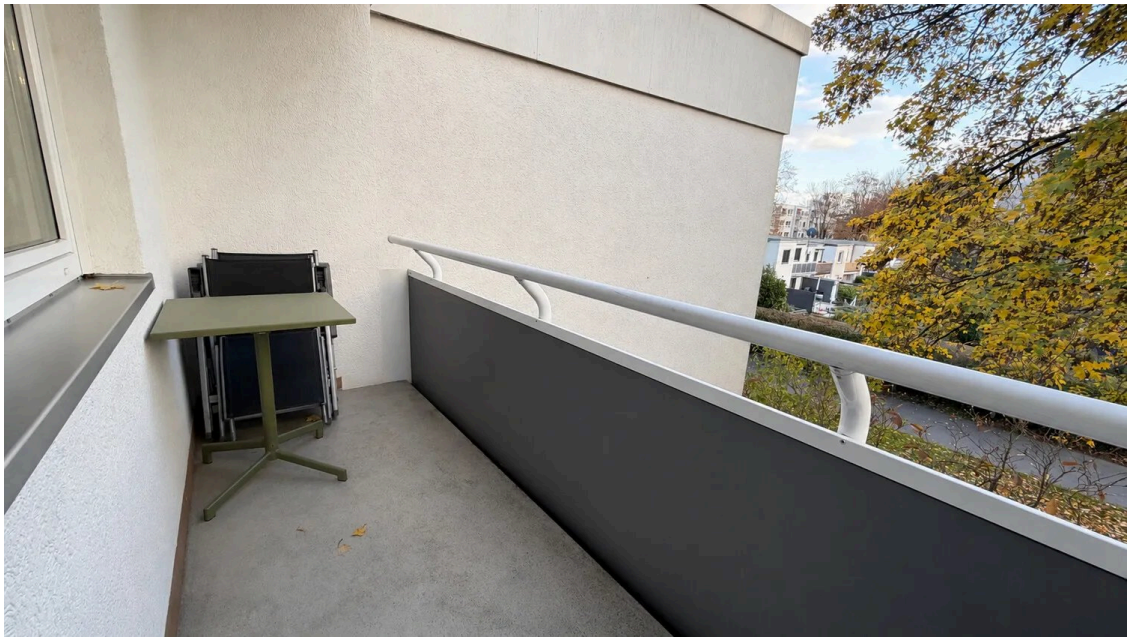
Die Immobilie





Objektnummer: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Die Immobilie



Objektnummer: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Grundrisse



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: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Etagenwohnung befindet sich in einem im Jahr 1964 fertiggestellten Mehrfamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von etwa 53 m² bietet sie einen durchdachten Grundriss mit zwei Zimmern, der Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte eröffnet. Die Wohnung wurde im Jahr 2014 modernisiert. Im Zuge der Arbeiten wurden die Küche, das Bad und die Böden erneuert, wodurch ein zeitgemäßer Standard erreicht wurde.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine klare Gliederung. Vom zentralen Flur gehen alle Räume ab. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für einen Essbereich. Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und lässt sich individuell einrichten. Das Tageslichtbad wurde im Rahmen der Modernisierung neu gestaltet und verfügt über eine moderne Ausstattung. Die Küche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2014 und bietet funktionale Arbeitsflächen sowie Stauraum.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt eine Zentralheizung, die über Fernwärme versorgt wird. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden und gepflegten Standard. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet Platz für Sitzgelegenheiten.

Die Wohnung eignet sich für Singles oder Paare, die Wert auf eine modernisierte und gut nutzbare Raumaufteilung legen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegte und zeitgemäß ausgestattete Etagenwohnung in einem parkähnlichen Umfeld.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für rund 70 € pro Monat zusätzlich angemietet werden.

Objektnummer: 26001331 - 60439 Frankfurt am Main – Niederursel

Ausstattung und Details

- Laminat
- Einbauküche mit Siemensgeräten
- Tageslichtbad mit Handtuchheizung und Badewanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Balkon
- Kellerraum

Objektnummer: 26001331 - 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 U-Bahn-Stationen Heddernheimer Landstraße und Nordwestzentrum mit den Linien U1 und U9, Wiesenau mit den Linien U3, U8 und U9 und einige Buslinien, gewähren einen bequemen Anschluss an die umliegenden Stadtteile so wie die Frankfurter Innenstadt.

Objektnummer: 26001331 - 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: 26001331 - 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