Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Wintergarten, Garten, Photovoltaik und Klimaanlage



60439 Frankfurt am Main / Niederursel, Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr	26KH032	**Baujahr**	1964
Objektart	Haus	**Zustand**	Vollsaniert
Objekttyp	Reihenhaus	**Energieausweis**	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 137,46 m^2	**Endenergiebedarf**	219,50 kWh/(m^2*a)
Nutzfläche	ca. 52,71 m^2	**Energieausweis gültig bis**	15.07.2035
Anzahl Zimmer	4	**Baujahr lt. Energieausweis**	1963
Anzahl Schlafzimmer	3	**wesentlicher Energieträger**	KWK fossil
Anzahl Badezimmer	2	**Jahr der letzten Modernisierung**	2019
Grundstücksgröße	ca. 226 m^2	**Verfügbar ab (Text)**	nach Absprache
Anzahl sep. WC	1	**Dist. Kindergarten (km)**	0,27 km
Heizungsart	Fernwärme	**Dist. Grundschule (km)**	0,44 km
Etagenzahl	3	**Dist. Zentrum (km)**	6,80 km
Kabel Sat TV	Ja	**Kaufpreis**	749.000,00 €
Terrasse	Ja	**Außen-Provision**	2,98% inkl. MwSt.

Beschreibung

Dieses gepflegte und über die Jahre umfangreich modernisierte Reihenmittelhaus verbindet großzügiges Wohnen in ausgesprochen ruhiger Lage mit einer sehr guten Anbindung an die Frankfurter Innenstadt.
Ein besonderes Merkmal des Hauses ist der helle, über zwei Geschosse reichende Wintergarten, der den Wohnbereich zum Garten hin öffnet.
Über den Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Daran schließt sich der lichtdurchflutete Wintergarten mit Zugang zur großen glasüberdachten Terrasse und zum schön eingewachsenen Garten an.
Die moderne offene Küche ist sowohl vom Wohn-/Essbereich als auch vom Flur zugänglich.
Im Erdgeschoss wurde nachträglich ein zusätzliches vollwertiges Badezimmer geschaffen. Das ursprünglich vorhandene kleine Gäste-WC wurde zu einem praktischen Schuh- und Aufbewahrungsschrank umgebaut.
Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer. Eines davon verfügt über ein zusätzliches bodentiefes Fenster zum Wintergarten. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Badewanne, separater Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet.
Das Untergeschoss bietet mehrere modern ausgebaute und geflieste Räume, die teilweise über Tageslichtfenster und Heizkörper verfügen. Sie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder Abstellbereich. Zusätzlich wurde im Untergeschoss ein separates WC eingebaut.
Photovoltaik, Heizung und Klimatisierung
Im Jahr 2019 wurde eine Photovoltaikanlage Zur Anlage gehört ein Batteriespeicher, sodass ein Teil des selbst erzeugten Solarstroms gespeichert und zeitversetzt im Haus genutzt werden kann.
Das Haus verfügt außerdem über insgesamt fünf moderne Split-Klimageräte – vier Geräte von Mitsubishi und ein Gerät von Gree – zur Klimatisierung der Schlafräume und des Wohnbereichs.
Die Anlagen zeichnen sich durch einen besonders leisen Betrieb aus und können nicht nur zum Kühlen, sondern auch als Luft-Luft-Wärmepumpen zum Heizen genutzt werden. Damit steht neben der vorhandenen Warmwasser-Heizungsanlage eine zusätzliche, effiziente Möglichkeit zur Beheizung einzelner Räume zur Verfügung.
Der Wintergarten verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Niederursel. Die Umgebung verbindet ein grünes, gewachsenes Wohnumfeld mit einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur. Damit eignet sich die Lage besonders für Menschen, die ruhig wohnen und zugleich im Alltag gut angebunden sein möchten.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zum NordWestZentrum, das bequem zu Fuß erreichbar ist. Das Einkaufszentrum bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, gastronomische Angebote und zahlreiche Dienstleistungen. Ob für den täglichen Einkauf, einen entspannten Einkaufsbummel oder einen Cafébesuch – vieles lässt sich ohne Auto erledigen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Am NordWestZentrum stehen die U-Bahn-Linien U1 und U9 sowie mehrere Busverbindungen zur Verfügung. Die U1 bietet eine direkte Verbindung in Richtung Frankfurter Innenstadt, während die U9 unter anderem den Riedberg erschließt. Dadurch sind sowohl zentrale Stadtbereiche als auch weitere Wohn-, Bildungs- und Arbeitsstandorte gut erreichbar.

Mit dem Auto bestehen gute Verbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und zum regionalen Autobahnnetz.

Parks, Grünanlagen und Naherholungsflächen in der näheren Umgebung bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Insgesamt verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und den vielfältigen Angeboten der Stadt Frankfurt.

Ausstattung Beschreibung

Im Haus ist überwiegend hochwertiges Eichen-Vollholzparkett verlegt. Küche, Eingangsbereich, Wintergarten und Sanitärbereiche sind gefliest.
Neben dem großzügigen Tageslichtbad im Obergeschoss steht im Erdgeschoss ein weiteres vollwertiges Badezimmer zur Verfügung. Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich ein separates WC.
Die Fenster im Erdgeschoss sind mit elektrischen, programmierbaren Rollläden ausgestattet, im Obergeschoss teilweise ebenfalls. Sämtliche Fenstergriffe sind abschließbar.
An den beiden zur Straßenseite gelegenen Fenstern wurden zusätzlich stabile Stahl-Sicherheitsgitter angebracht.
Die großzügige Terrasse ist glasüberdacht und zusätzlich mit einer

elektrischen Markise ausgestattet. Von hier gelangt man unmittelbar in den gepflegten und schön eingewachsenen Garten.

Internet und Kommunikation

Das Haus verfügt über einen Telekom-Internetanschluss. Der Router wird über den vorhandenen Anschluss im Haus angeschlossen. Damit besteht eine zeitgemäße Telekommunikationsanbindung, ohne dass hierfür eine separate Außeninstallation erforderlich ist.

Technische Daten

1. Haustyp: Reihenmittelhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller; Baujahr 1964. Im Jahr 1999 umfassend saniert, einschließlich Erneuerung der Wasser- und Elektroleitungen sowie der Isolierung.
2. Dach: Im September 2012 vollständig erneuert.
3. Photovoltaikanlage: 2019 Installation einer Photovoltaikanlage und Batteriespeicher im Keller.
4. Grundstücksfläche: 226 m^2
5. Wohnfläche: ca. 137 m^2, ohne Terrasse; zusätzlich drei ausgebaute und geflieste Kellerräume.
6. Deckenhöhe: ca. 2,50 m im Erd- und Obergeschoss; ca. 2,20 m im Keller.
7. Nutzfläche im Keller: zusätzlich ca. 53 m^2.
8. Bezugsfrei: voraussichtlich zwischen März und Juni 2027, nach Vereinbarung.
9. Zimmer: 4–5 Zimmer; im Erdgeschoss großzügiger, offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Wintergarten.
10. Schlafzimmer: 3 Schlafzimmer im Obergeschoss. Zusätzlich befindet sich im Keller ein ausgebauter Raum, der derzeit als Gästezimmer genutzt wird.
11. Bäder/WC: 2 vollwertige Badezimmer, jeweils eines im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Zusätzlich separates WC im Keller. Die Sanitärräume sind mit Lüftung/Ventilatoren ausgestattet.
12. Klimatisierung: Insgesamt 5 moderne Split-Klimageräte für die Schlafzimmer und den Wohnbereich (4 x Mitsubishi, 1 x Gree). Die Geräte arbeiten besonders leise und können sowohl zum Kühlen als auch zum Heizen genutzt werden.

Sonstige Angaben

Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter vorheriger Terminvereinbarung zur Verfügung.

Unser Angebot erfolgt freibleibend. Alle Angaben basieren auf erteilten Informationen der Eigentümer. Wir haften nicht für die Richtigkeit und

Vollständigkeit der von uns weitergegebenen Informationen und Unterlagen. Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Es dient lediglich dazu, allgemeine Informationen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Das Exposé ist nicht Bestandteil eines Kaufvertrages. Weder der Verkäufer noch Anjia Immobilien und Beratung oder deren Mitarbeiter sind im Rahmen des Exposés berechtigt, wie auch immer geartete Zusicherungen, Garantien, Auskünfte, Beschaffenheitsangaben oder öffentliche Äußerungen hinsichtlich des Objektes zu geben. Diese können nur Gegenstand eines noch zu verhandelnden Kaufvertrages sein.
Im Exposé erwähntes bzw. abgebildetes Inventar ist nur im Kaufpreis enthalten, sofern dies im Kaufvertrag auch schriftlich vereinbart wird.

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen, die derbeispielhaften Darstellung der Immobilie dienen.

Geldwäsche
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Anjia Immobilien GmbH & Co. KG nach §§ 1, 2 Abs.1 Nr.10, 4 Abs.3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Ihr Ansprechpartner

Frau Lin Dattner
Anjia Immobilien GmbH & Co. KG
Europa Allee 165
60486 Frankfurt am Main

Tel.: 069 7508988810
Mobil: 01782010606

E-Mail: vertrieb@anjia-immobilien.de
Web: www.anjia.de

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.