

Exposé

Einfamilienhaus in Frankfurt am Main

Freistehende Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-441987

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Miralem Imsirovic

60439 Frankfurt am Main
Hessen
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	455,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	173,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen ein Zuhause, das Ruhe, Privatsphäre und eine hervorragende Anbindung vereint? Dann ist dieses Objekt genau das Richtige für Sie.

Auf einem gepflegten Grundstück erwartet Sie ein weitläufiger Garten, der Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es zum Entspannen, für gesellige Abende mit Freunden oder für Ihre persönliche Gartengestaltung. Neben einer praktischen Garage und einem kleinen Gartenhaus finden Sie hier auch Obstbäume und Kräuter, die den besonderen Charme des Anwesens unterstreichen.

Das Haus verfügt über rund 90 Quadratmeter Wohnfläche sowie einen großzügigen Keller. Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein offener Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Die moderne Einbauküche wurde erst vor kurzem eingebaut und überzeugt durch Funktionalität und ansprechendes Design.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei helle und geräumige Schlafzimmer. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Wohnfläche durch eine bereits genehmigte Erweiterung auf bis zu 154 Quadratmeter auszubauen – ideal, wenn Sie mehr Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse schaffen möchten.

Dieses Angebot verbindet naturnahes Wohnen mit städtischer Erreichbarkeit – eine seltene Gelegenheit in Frankfurt Niederursel

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Urselbach ist der indirekte Namensgeber für diesen Stadtteil und hat ihn vor der Industrialisierung zur „Stadt der Mühlen“ gemacht. Zwar klappert keine mehr, doch viele Mühlengebäude stehen noch in dem schönen, an Fachwerk reichen Ortsteil. Schilamühle, Hohe Mühle, Obermühle oder Tabakmühle sind weiterhin vor Ort bekannt und werden vielseitig gewerblich genutzt.

Fast zwei Jahrhunderte war Niederursel ein geteilter Ort und hatte zwei Rathäuser: Im Süden regierten die Grafen von Solms-Rödelheim, im Norden die Freie Reichsstadt Frankfurt. Erst im Jahr 1899 kam es zum Zusammenschluss,

1910 zur Eingemeindung. Nicht minder bedeutsam war der Bau einer Umgehungsstraße von der Frankfurter Nordweststadt nach Oberursel in den Neunziger Jahren. Dadurch wurde der erhebliche Transitverkehr von täglich fast 25.000 Autos durch die engen Dorfgässchen unterbunden, so dass in Niederursel wieder dörfliche Idylle einkehrte.

Längst hat der Stadtteil den Anschluss an die Moderne gefunden. Ab Mitte der Achtziger Jahre entstand im Nordosten das Büro- und Wohnquartier Mertonviertel, das sich bis in den benachbarten Stadtteil Kalbach-Riedberg erstreckt. Eine moderne Infrastruktur hat mittelständische und große Unternehmen an diesen Standort gelockt, in der „Science City“ hat die Goethe-Universität ihren naturwissenschaftlichen Campus errichtet. Auch der großen Finanzwelt gefällt es in Niederursel. Das Mertonviertel ist auch Sitz der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und der Bundesrepublik Deutschland - Finanzagentur GmbH

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



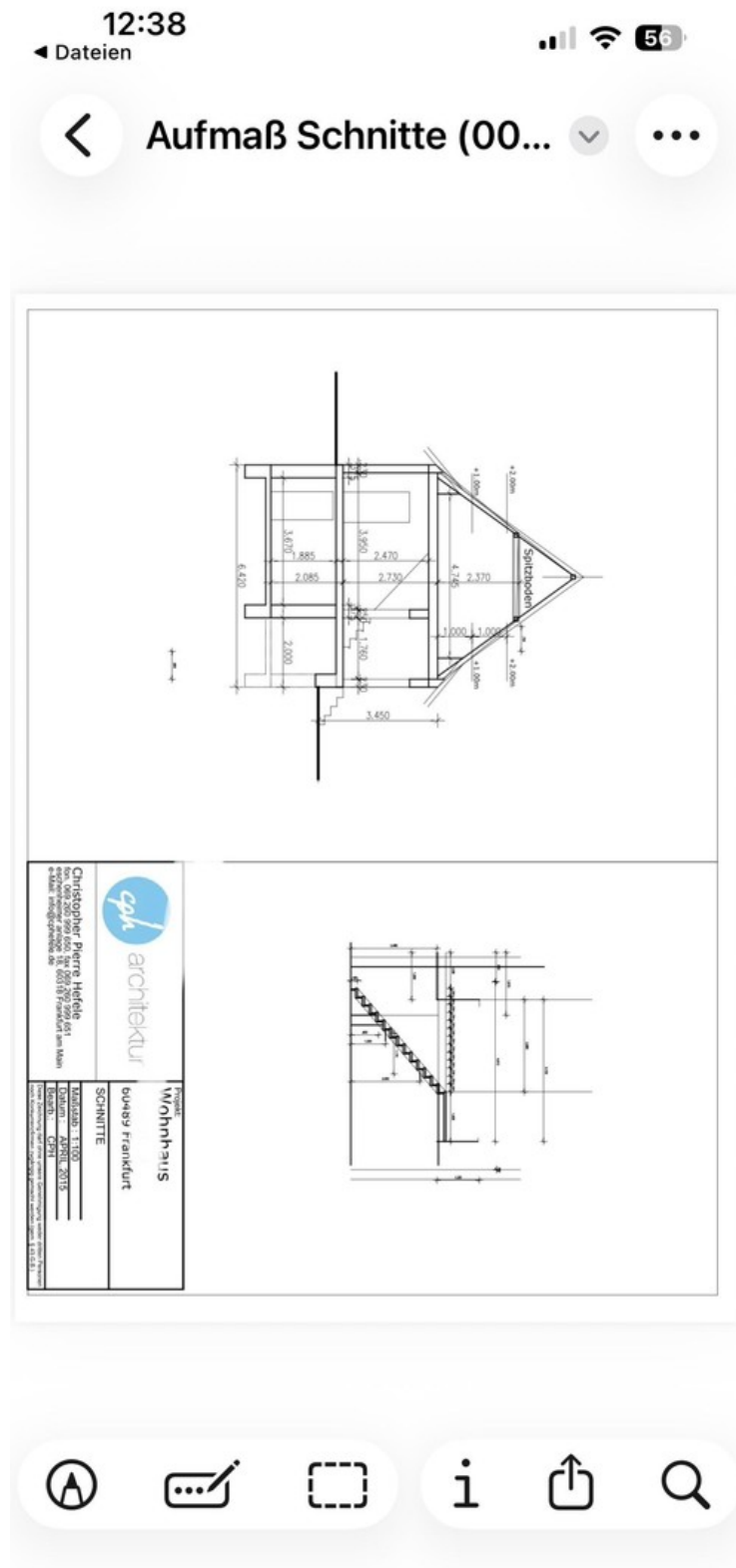
Exposé - Galerie



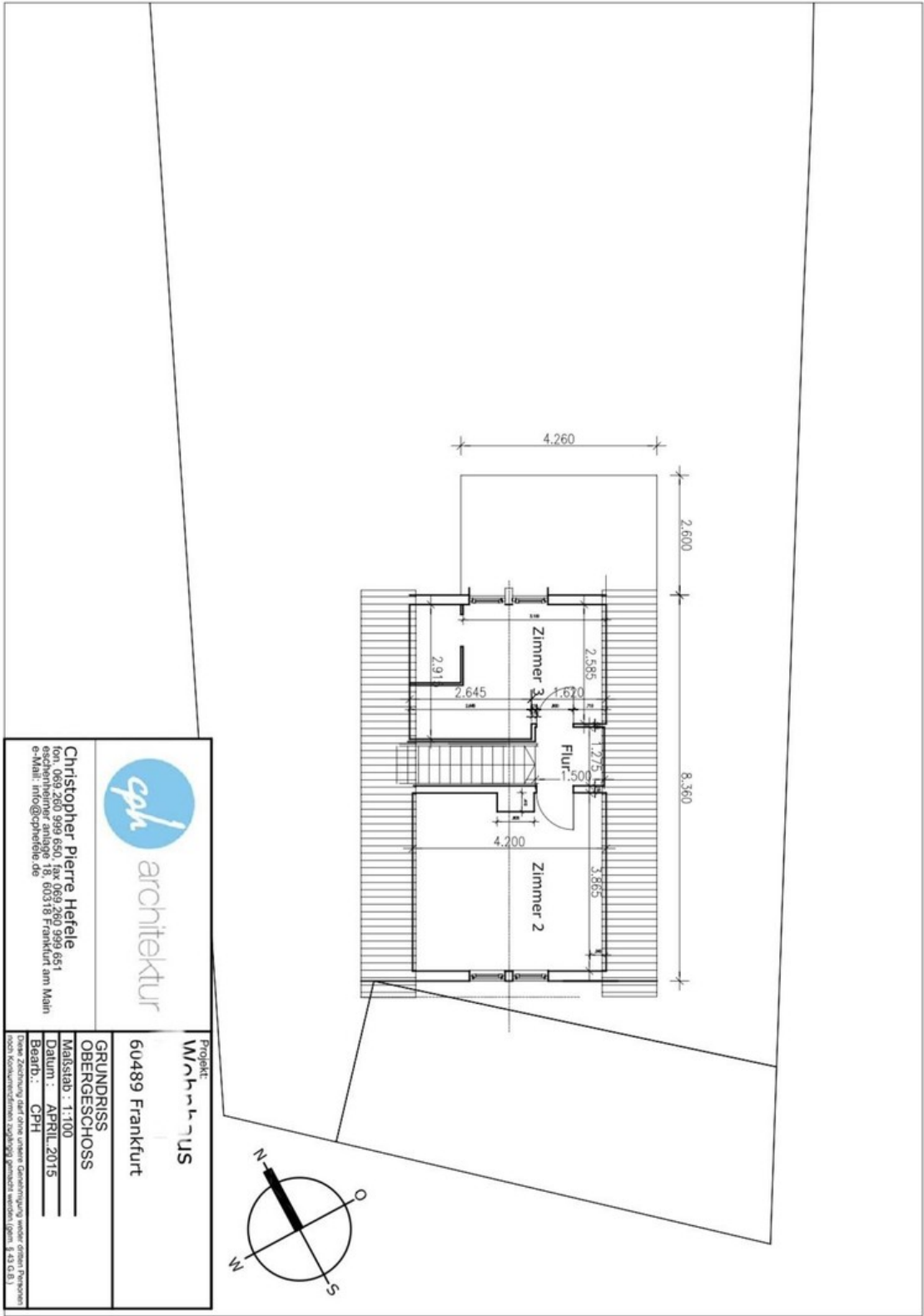
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



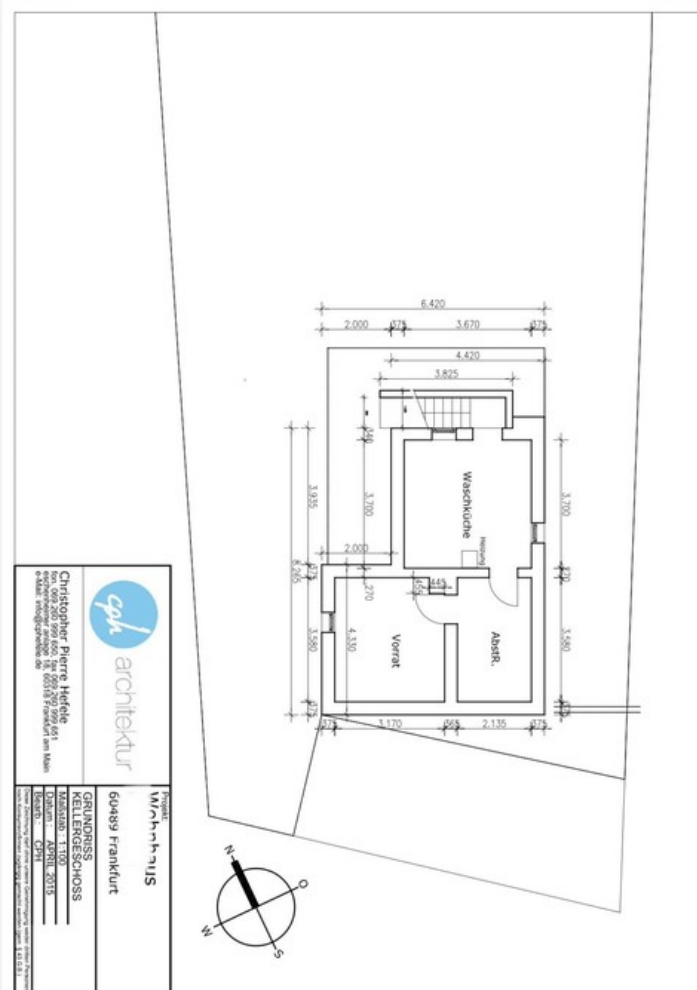
Exposé - Grundrisse



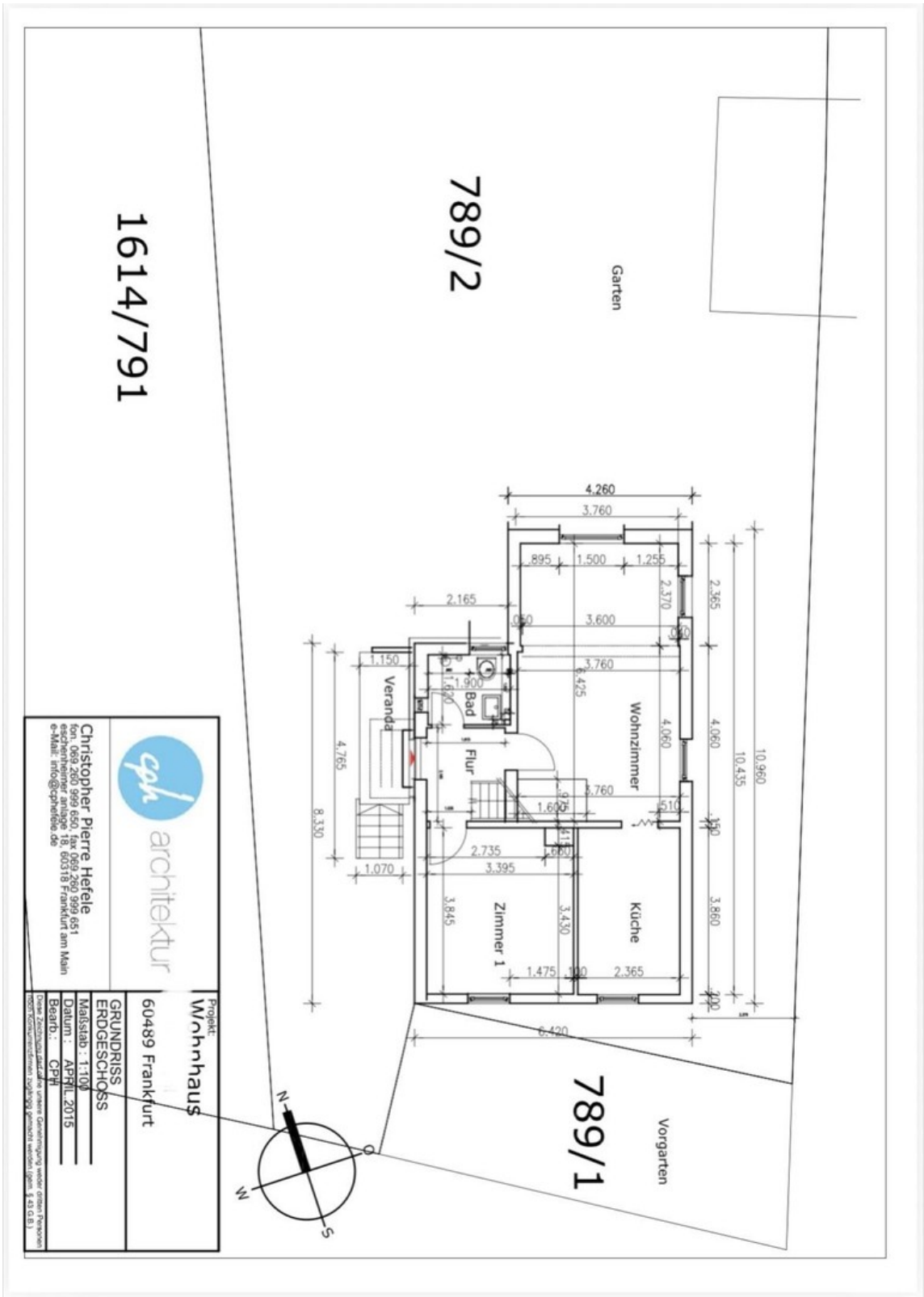
Exposé - Grundrisse

12:38

◀ Dateien



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

2. Berechnung der Nutzfläche (gem. DIN277)

1.0

Erdgeschoss

1.

Küchen	Länge (m)	x	Breite (m)	x	Faktor	Fläche (qm)
<i>Küche</i>	3,86		2,37		1,00	9,13
Zwischensumme (qm)						9,13
abzügl. Einbauten (wenn im CAD-Auszug nicht abgezogen)						
Gesamtsumme Küchen (qm)						9,13

2.

Wohnraum	Länge (m)	x	Breite (m)	x	Faktor	Fläche (qm)
<i>Wohnen</i>	2,37		3,60		1,00	8,53
	4,06		3,76		1,00	15,27
- Abzug	1,18		0,98		-0,50	-0,57
<i>Zimmer 1</i>	3,85		3,40		1,00	13,05
- Abzug	0,42		0,66		-1,00	-0,27
<i>Zimmer 2</i>	3,87		4,20		1,00	16,23
- Abzug	0,41		0,81		-1,00	-0,33
- Abzug	3,87		0,72		-0,50	-1,39
- Abzug	3,87		0,72		-0,50	-1,39
<i>Zimmer 3</i>	2,59		1,62		1,00	4,19
- Abzug	2,59		0,72		-0,50	-0,93
	2,92		2,65		1,00	7,71
- Abzug	2,92		0,72		-0,50	-1,05
Zwischensumme (qm)						59,04
abzügl. Einbauten (wenn im CAD-Auszug nicht abgezogen)						
Gesamtsumme Wohnräume (qm)						59,04

3.

Nebenräume	Länge (m)	x	Breite (m)	x	Faktor	Fläche (qm)
<i>Diele</i>	2,17		1,82		1,00	3,93
<i>Bad</i>	1,62		1,90		1,00	3,08
- Abzug	0,12		0,13		-1,00	-0,02
<i>Flur</i>	1,28		1,50		1,00	1,91
<i>Veranda</i>	3,52		1,15		0,50	2,02
<i>KG Flur</i>	0,89		3,63		1,00	3,21
<i>KG Waschküche</i>	3,70		3,67		1,00	13,58
<i>KG AbstR</i>	3,58		2,14		1,00	7,64
<i>KG Vorrat</i>	3,58		3,17		1,00	11,35
- Abzug	0,46		0,45		-1,00	-0,20
Zwischensumme (qm)						46,50
abzügl. Einbauten (wenn im CAD-Auszug nicht abgezogen)						
Gesamtsumme Nebenräume (qm)						46,50

Wohn- und Nutzfläche - Gesamt (qm) **114,67**

Exposé - Grundrisse

12:37

◀ Dateien



christopher pierre hefele / dipl.ing.architekt

eschenheimer anlage 18 / 60318 frankfurt am main / t: 069.260 999 650 / f: 069.260 999 651

Projekt : **Anbau an einem freistehenden Wohnhaus
zur Wohnraumerweiterung
Frankfurt**

Bauherr: Christopher Hefe, Martin-Luther-Straße 43, 60389 Frankfurt

Datum / Blatt : 26.04.2015

22

Berechnung der Bruttogrundfläche und Nutzfläche (gem. DIN277)

Wenn keine Angaben zu Raumlängen- und breiten gegeben sind, wurden diese Flächen mittels der CAD-Zeichnungen über Polylinien ermittelt

Kreis : Frankfurt am Main
Gemeinde, Ortsteil : Frankfurt Niederursel
Straße, Hausnummer:
Gemarkung, Flur, Flurstück :

1. Berechnung der Bruttogrundfläche (gem. DIN277) - BESTAND

				Fläche (qm)
Kellergeschoss	8,27	x	4,42 =	36,53
	4,33	x	2,00 =	8,66
	1,08	x	3,83 =	4,13
Erdgeschoss	10,96	x	4,26 =	46,69
	8,33	x	2,17 =	18,03
	4,77	x	1,15 =	5,48
Dachgeschoss	8,33	x	6,42 =	53,48
				70,20
Bruttogrundfläche - Gesamt (qm)				173,00