



immobilien & leben
ulrike saczawa



Daten & Fakten im Überblick

Kaufpreis	3.800.000,00 EUR
Grundstück	1.754 qm
Geschossflächenzahl GFZ (Wohnfläche)	429,8 qm
Nutzfläche UG	127,12 qm
Baujahr	2018
Zimmer	10
Bäder & WC	5
Balkone / Dachterrassen / Terrassen	3 /2/2
Garage mit Carport davor und Stellplatz	Ja
Wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser -Photovoltaikanlage	Wärmepumpe / Strom
Sauna	Ja
Ökohaus	Firma BAUFRITZ
Einbauküche	Ja
Grundsteuer -Jahressteuer- Wert 2025	1.247,84 EUR
Kamin	2
Fussbodenheizung	Ja
Elektrische Rollläden	Ja
Provision	Käuferprovision 2,38% Provision inklusive MwSt.



Objektbeschreibung:

Dieses charmante und hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus in beehrter Hanglage bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, energieeffiziente Bauweise (Ökohaus Firma BAUFRITZ) und einen äußerst gepflegten Zustand – **kein Renovierungsstau, sofort einziehen und wohlfühlen.**

Ein besonderes Highlight ist der **parkähnlich angelegte Garten mit voll automatischer Bewässerung**, der zu jeder Jahreszeit ein perfektes Ambiente bietet. Das gesamte Grundstück und der Eingangsbereich sind mit Bewegungsmeldern ausgestattet und sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Im Inneren erwartet Sie eine **große, elegante Einbauküche** sowie **moderne, hochwertig ausgestattete Bäder**. Die **zwei stilvollen Kamine** sorgen für eine warme und gemütliche Wohnatmosphäre.

Das Haus bietet darüber hinaus:

- Sauna- und Wellnessbereich mit Tauchbecken im Garten inklusive großzügigem Ruhebereich
- Partykeller und Fitnessraum
- Mehrere Balkone sowie Dachterrassen auf jeder Etage
- Kleingüteraufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- Wäscheschächte vom Dachgeschoss bis in den Wäschekeller
- Großzügige Parkmöglichkeiten
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher der Firma TESLA
- Zugangsgesteuerte und videoüberwachte Eingangsanlage
- Vollständige High-Media-Verkabelung im gesamten Haus
- Sicherheitsraum für Fahrräder sowie separater Geräteschuppen
- Elektrisch betriebenes Hoftor zur Straße
- In jedem Raum installierte Luftreinigungsanlagen mit individuell regulierbarer Frischluftzufuhr für ein dauerhaft gesundes und angenehmes Raumklima.

Die verschiedenen Außenbereiche auf allen Ebenen ermöglichen es, je nach Sonnenstand den perfekten Platz zum Entspannen zu finden und die ruhige, attraktive Lage in vollen Zügen zu genießen.

Fazit: Eine außergewöhnliche Immobilie mit höchstem Komfort, stilvoller Ausstattung und herausragender Lebensqualität – ideal für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, den unteren Bereich des Hauses als separate Einliegerwohnung zu nutzen. Dank des eigenen Eingangs eignet sich dieser Bereich hervorragend für Gäste, erwachsene Kinder, Au-pairs oder zur Vermietung.

Diskreter Hinweis zur Besichtigung:

Im Sinne einer effizienten und exklusiven Vermarktung bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit qualifizierten Interessenten vereinbart werden. Hierzu ist vorab die Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung eines anerkannten Kreditinstituts oder ein entsprechender Kapitalnachweis erforderlich. Ohne diesen Nachweis können wir leider keine Besichtigungen anbieten.



immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:

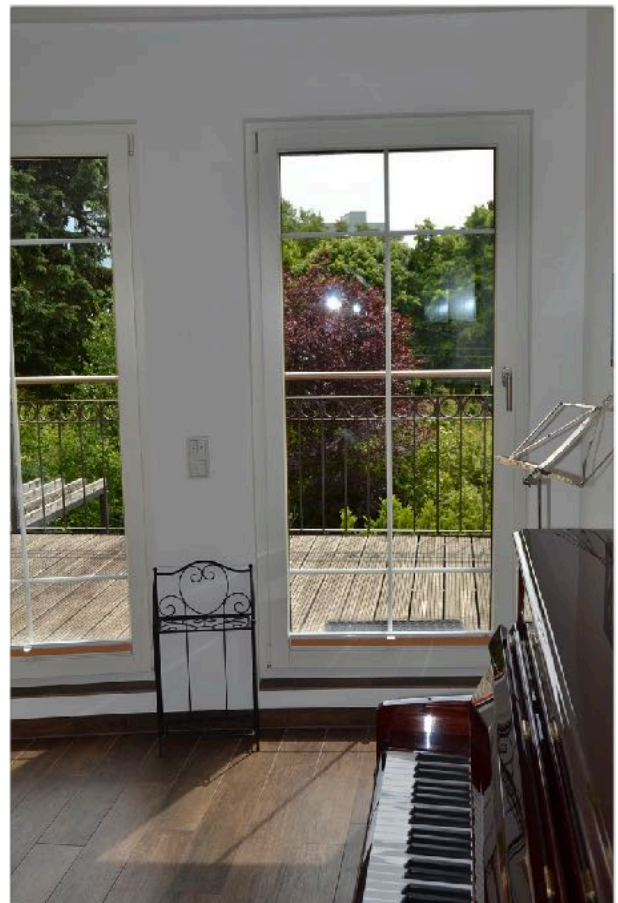
Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von **Frankfurt-Niederursel**. Der Stadtteil zählt zu den gefragten Wohnadressen im Frankfurter Norden und verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

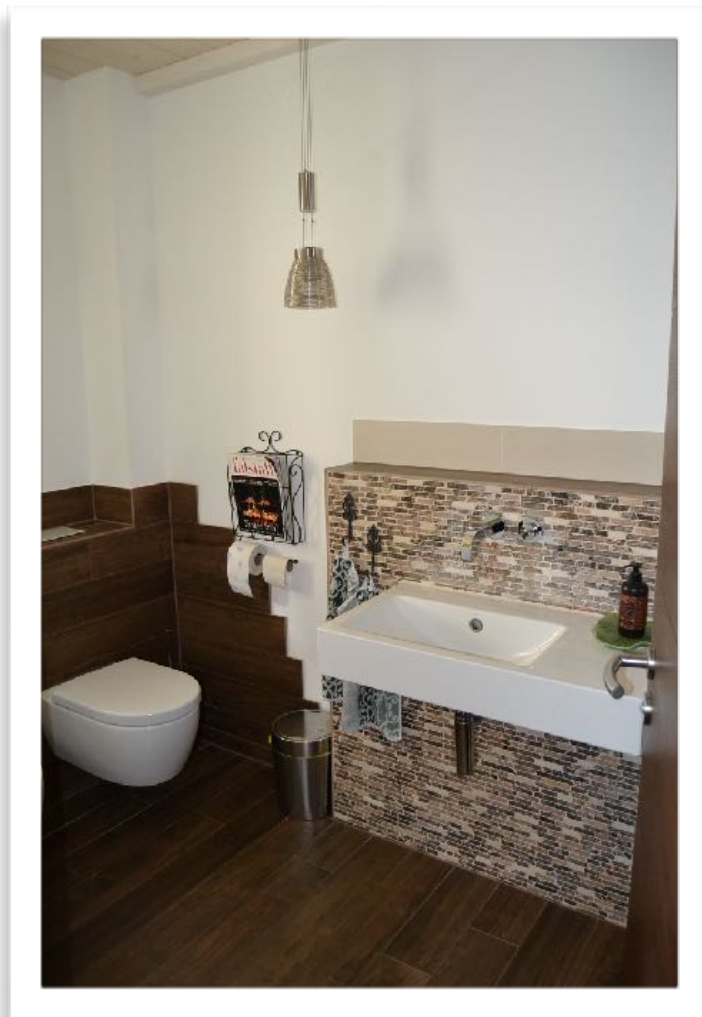
Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: **Die U-Bahn Niederursel befindet sich praktisch direkt vor der Tür**, sodass die Frankfurter Innenstadt, der Hauptbahnhof, das Nordwestzentrum sowie angrenzende Stadtteile und das Umland schnell und bequem erreichbar sind. Dies macht die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders interessant.

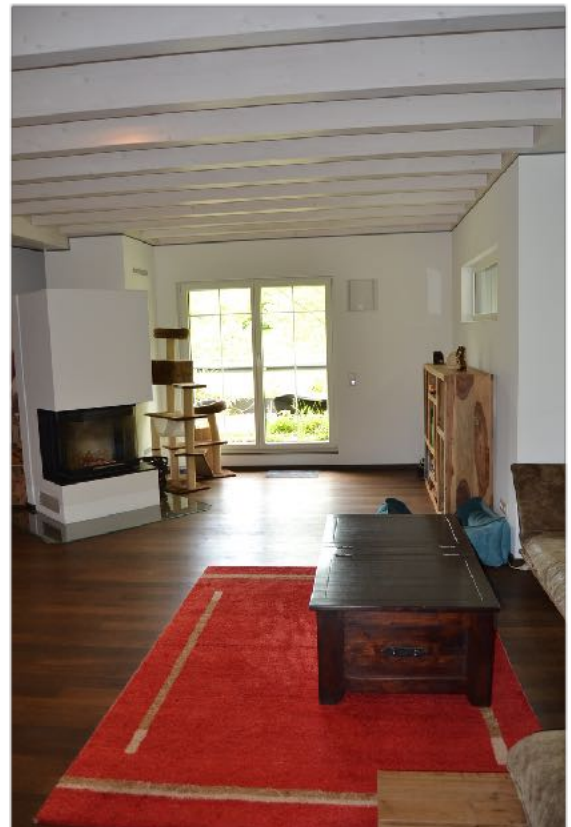
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen (u.a.Europaschule), Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig bieten die nahe gelegenen Grünflächen und Naherholungsgebiete einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, sehr guter Anbindung und gewachsener Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv.





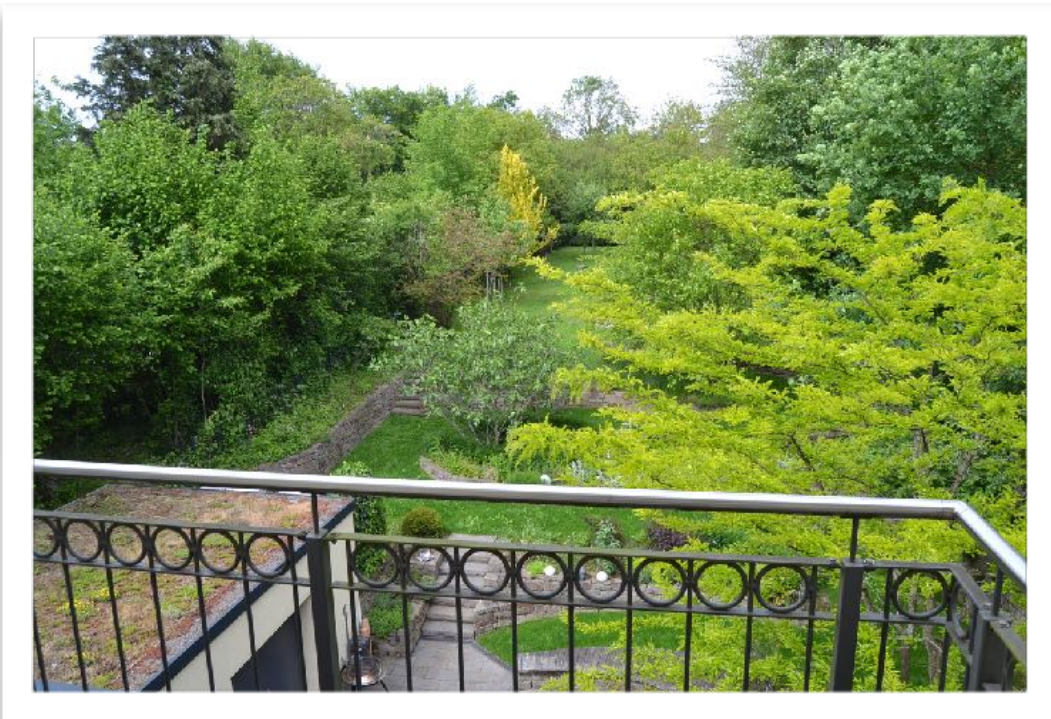


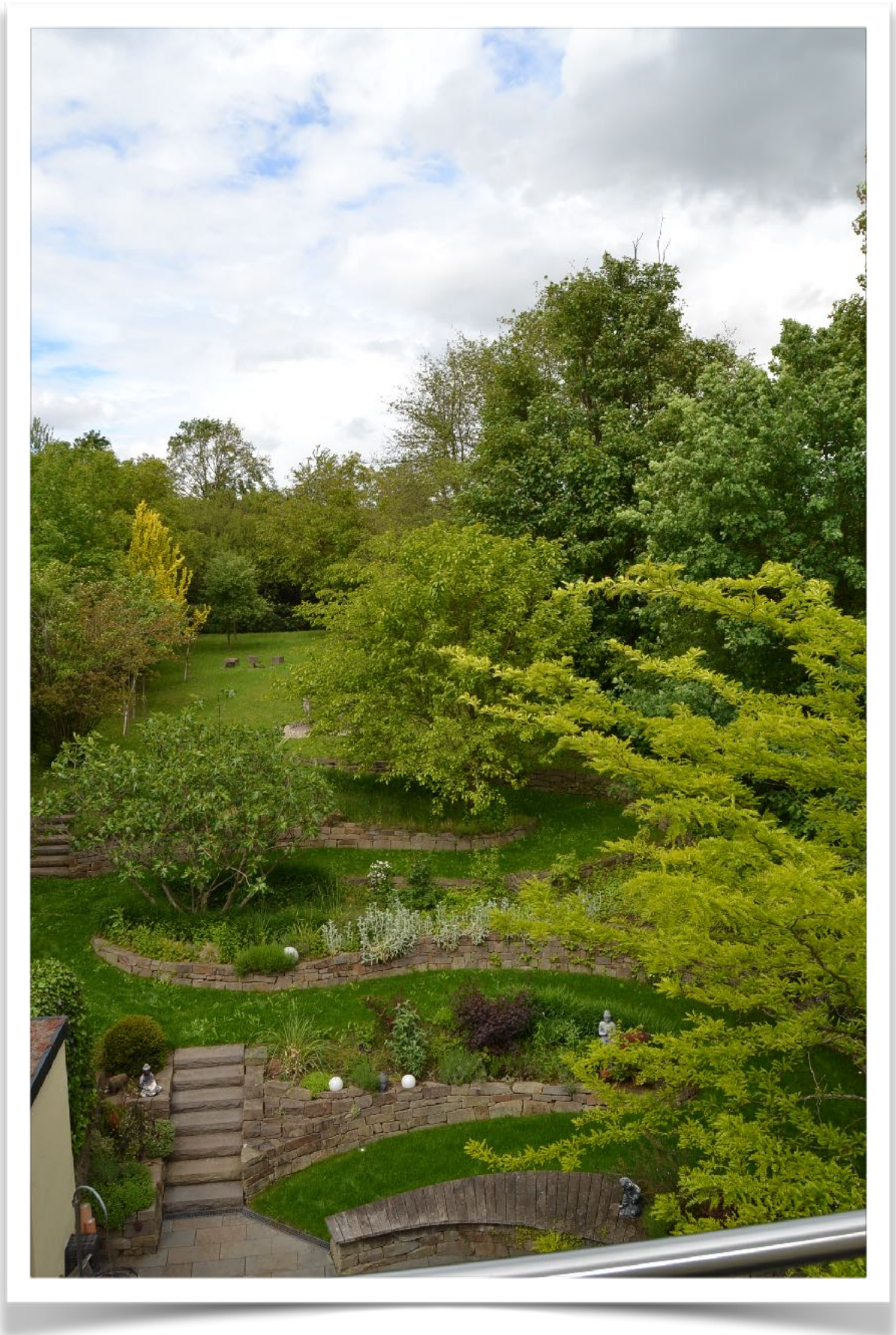


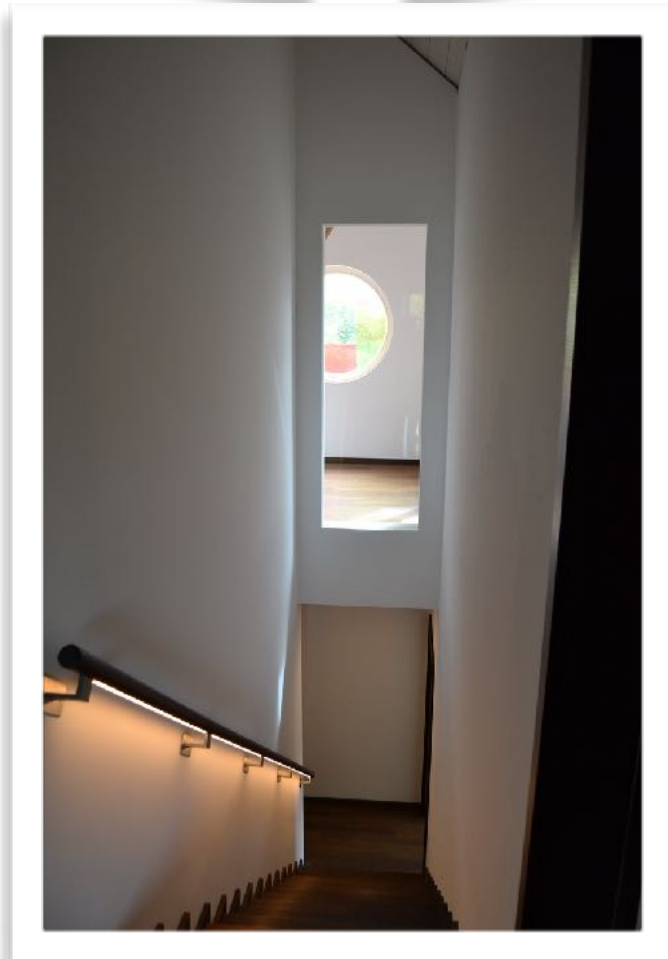
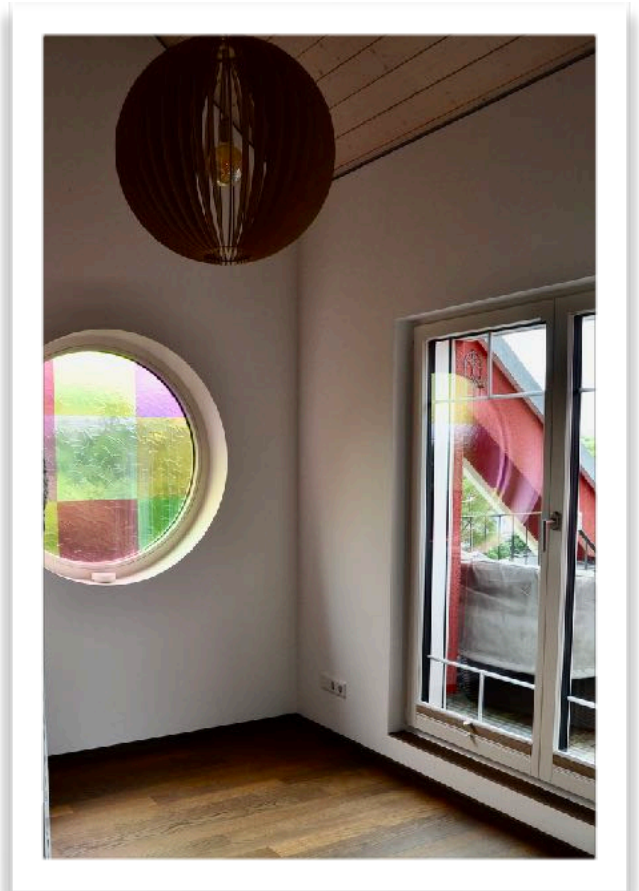
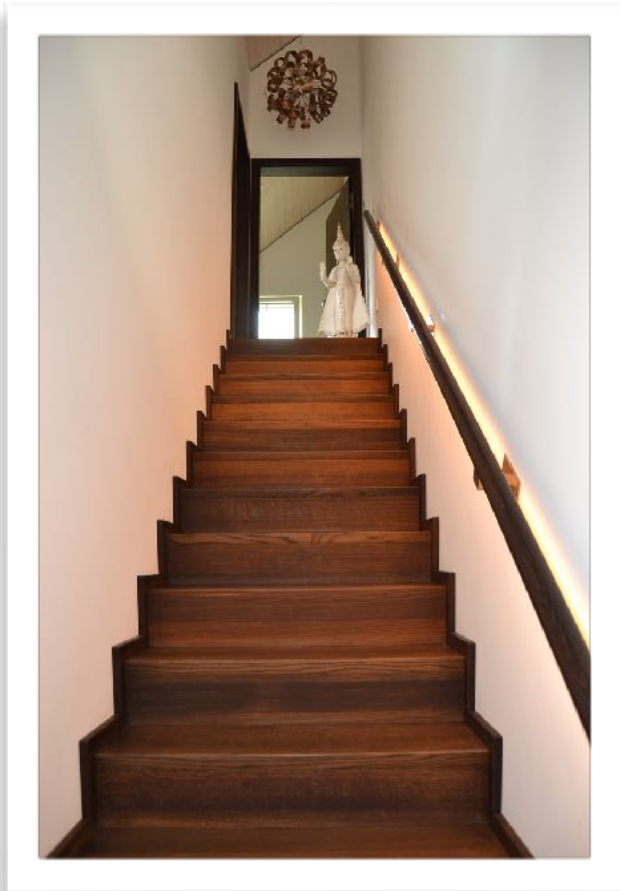
Badezimmer Obergeschoss



immobilien & leben
ulrike saczawa



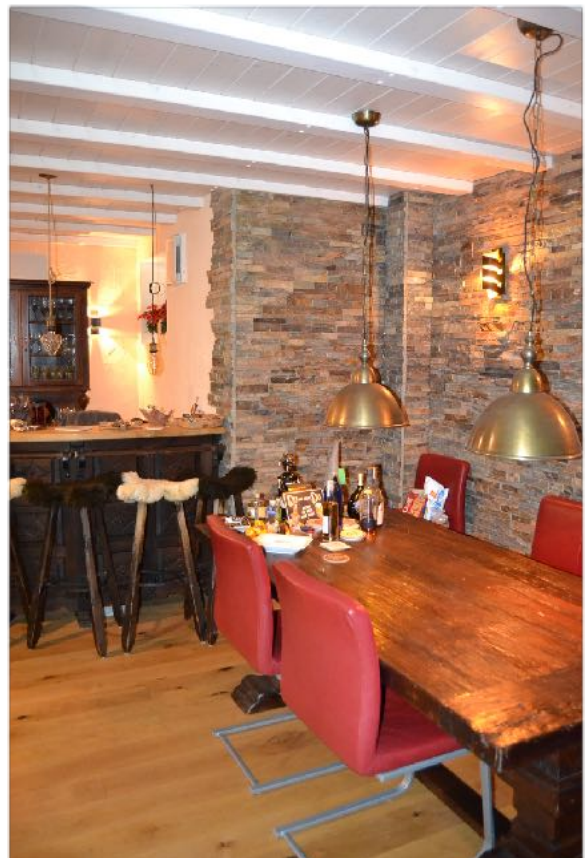
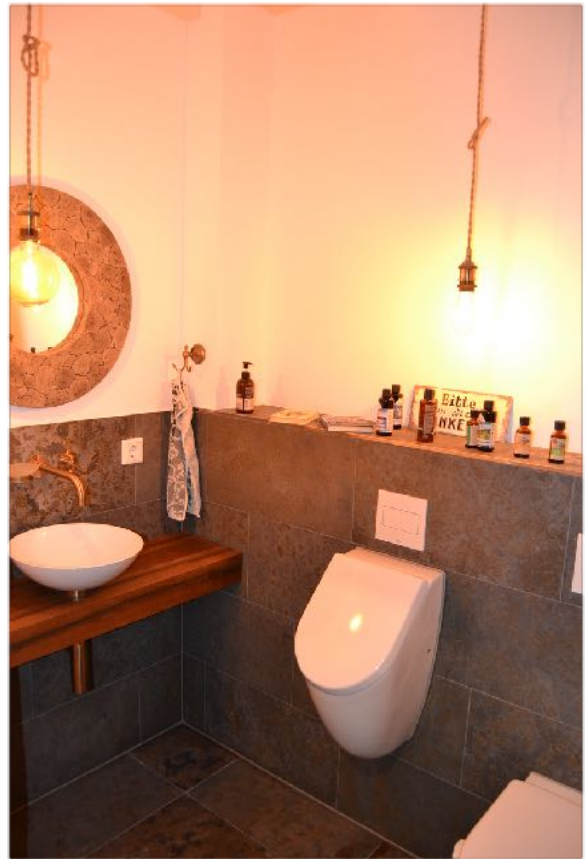






Elternbad Dachgeschoss

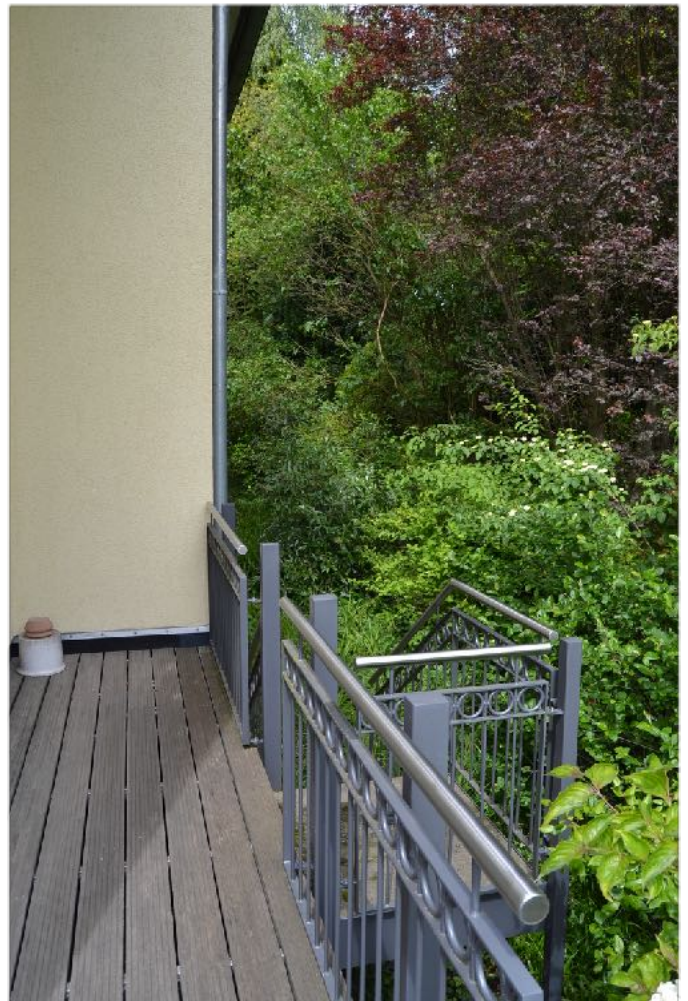


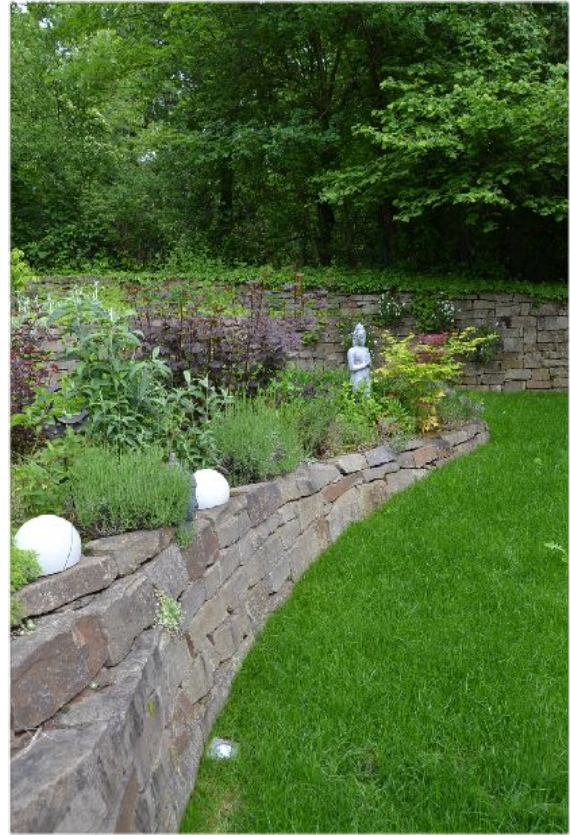


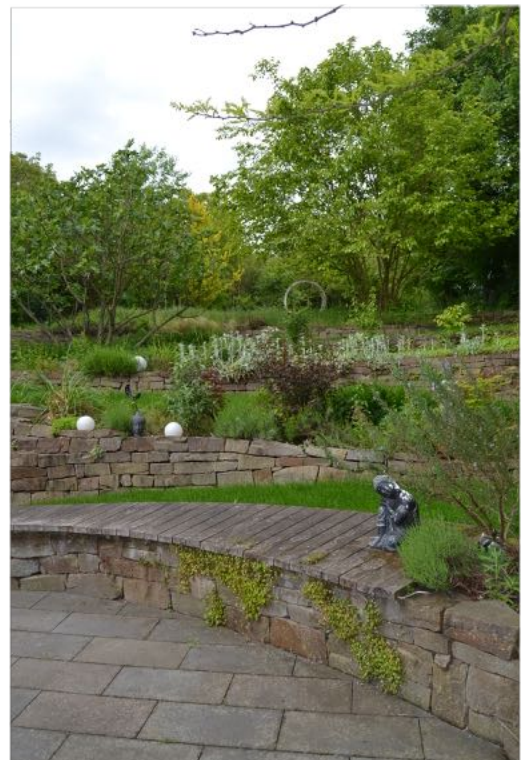


immobilien & leben
ulrike saczawa

Balkone







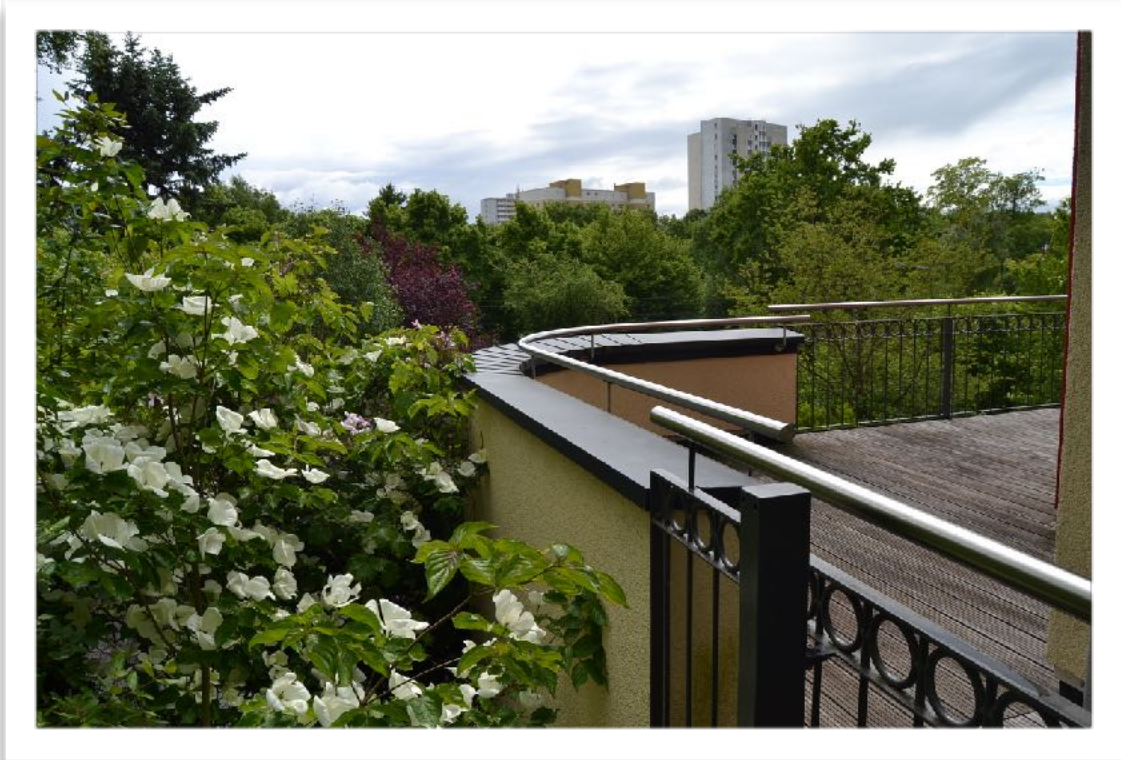




Aussicht von zwei Balkonen



immobilien & leben
ulrike saczawa















ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

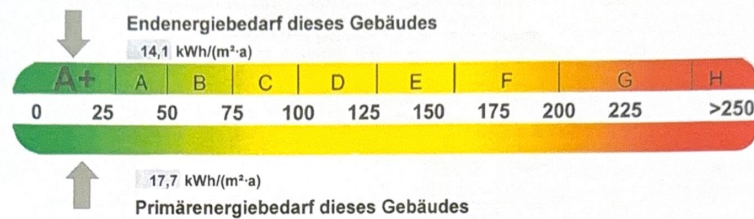
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² HE-2018-001737546
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 0 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 17,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 50,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,24 W/(m²·K) Anforderungswert 0,39 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

14,1 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Umweltwärme	72 %
Art: Abwärme	Deckungsanteil: 26 %
	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

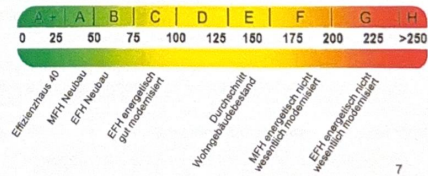
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 50,6 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,39 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau

⁵ freiwillig

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Alle Angaben basieren auf Aussage des Verkäufers oder Vermieters. Immobilien&Leben Ulrike Saczawa kann hierfür keine Haftung übernehmen. Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten.

Das Exposé stellt nur eine Vorabinformation dar, rechtsgültig ist allein der notariell beurkundete Kaufvertrag oder der unterzeichnete Mietvertrag. Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: www.immobilienundleben.de und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen Notar zustande kommt.





immobilien & leben
ulrike saczawa



Der Verkäufer zahlt Immobilien&Leben eine Provision von 2,38% inklusive MwSt. mit der notariellen Beurkundung. Immobilien&Leben wird in diesem Fall auch mit dem Kaufinteressenten einen entgeldpflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionsatz von 2,38% Provision inklusive MwSt. abschließen (Maklervertrag nach § 656 c BGB). Die Provision des Käufers ist dann ebenfalls mit der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar. Die Provisionsansprüche gegenüber Verkäufer und Käufer werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.

