

Frankfurt am Main - Praunheim

# Bezugsfertiges, modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten und Garage

Objektnummer: 25001308



KAUFPREIS: 1.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 488 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Auf einen Blick

|              |                          |                            |   |
|--------------|--------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25001308                 | Kaufpreis                  | 1.080.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 137,2 m <sup>2</sup> | Haus                       | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 3.5                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                        |                            |   |
| Badezimmer   | 3                        |                            |   |
| Baujahr      | 1965                     |                            |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage               | Modernisierung / Sanierung | 2025  |
|              |                          | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                          | Nutzfläche                 | ca. 55 m <sup>2</sup>   |
|              |                          | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergiebedarf            | 421.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.11.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1965                        |

Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



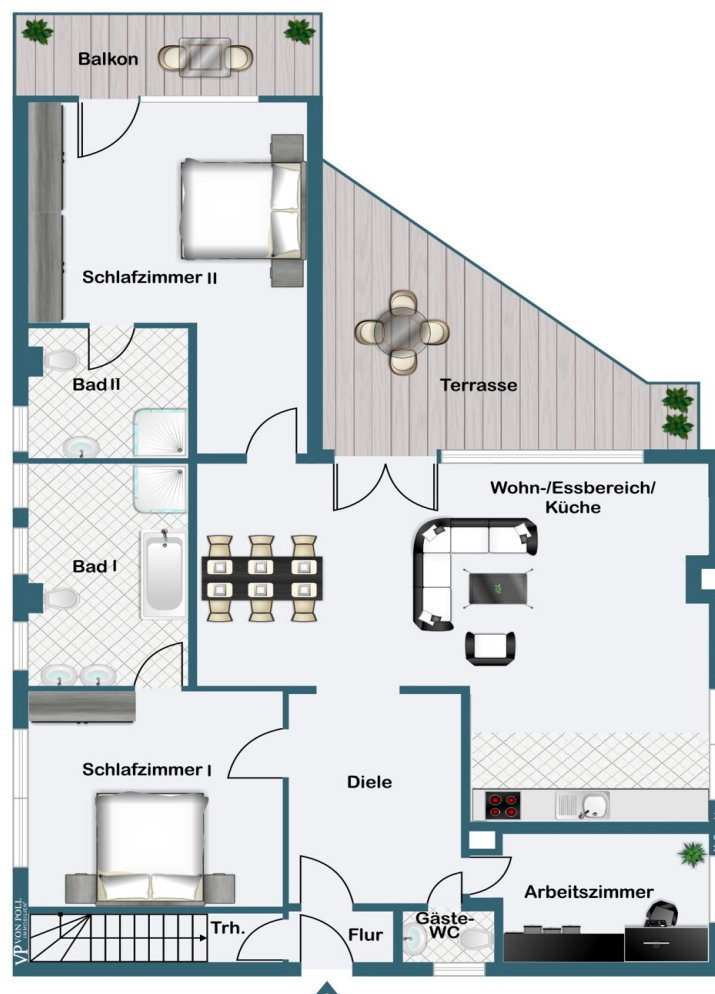
**Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

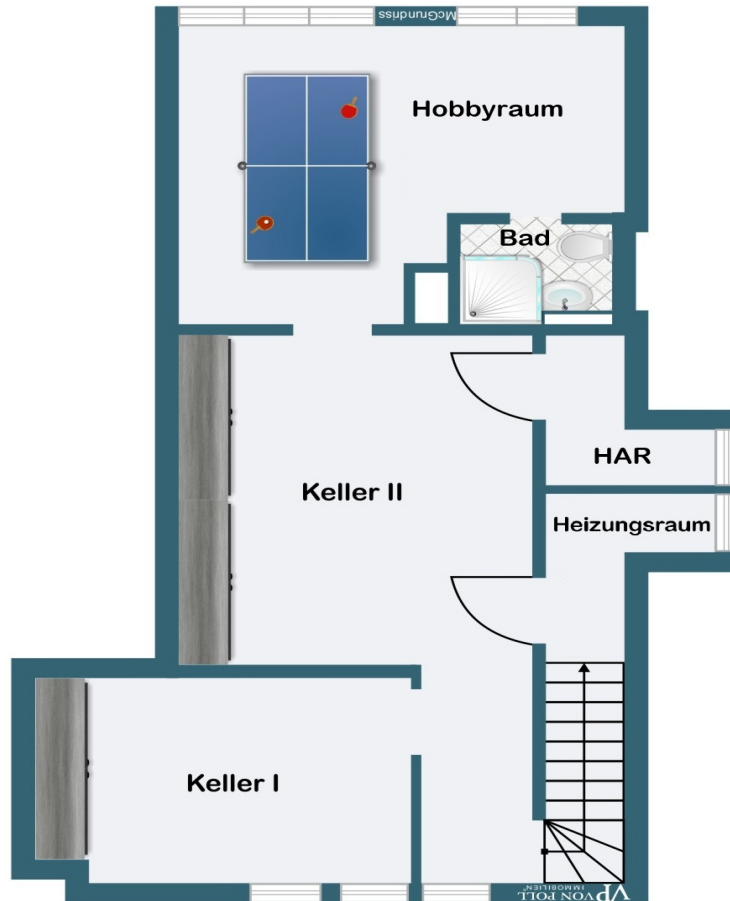
## Die Immobilie



Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## 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: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus im beliebten Bungalow-Stil vereint zeitloses, barrierearmes Wohnen auf einer Ebene mit einer technisch umfassend erneuerten und stilvoll gestalteten Gebäudesubstanz. Das Haus wurde 1965 in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 2024 mit außergewöhnlicher Sorgfalt und Liebe zum Detail modernisiert. Im Mittelpunkt der Sanierung standen die technische Erneuerung, ein modernes Raumgefühl sowie stilvolle Ausstattungsdetails: neue Böden, Türen und sorgfältig ausgewählte Elemente verleihen dem Haus bereits heute eine elegante und zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Mit circa 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Schlafzimmern, einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, einem modernisierten offenen Kamin bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene zu schätzen wissen. Die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller erweitert den Wohnraum flexibel und macht das Haus besonders vielseitig nutzbar – sei es als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die sonnige Süd-West-Terrasse, den gepflegten Garten und die eigene Garage – ein Zuhause, welches Komfort, Funktionalität und Stil in einzigartiger Weise verbindet.

**Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Ausstattung und Details

- Parkett – edle Eichendielen
- Design Türen von Herholz
- Malervlies
- Drei Bäder teilweise mit Tageslicht, bodengleicher Dusche, mit Feinsteinfliesen, Fußbodenheizung, Handtuchwärmer und hochwertigen Sanitärobjekten von Duravit
- Offener Kamin
- Steckdosen System von Gira
- Elektrische Rollläden
- Sonnen Terrasse
- Markise
- Garten
- Einzelgarage

**Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Alles zum Standort

Der Frankfurter Stadtteil Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt am Main und gehört zum Ortsbezirk Mitte-West. Er ist durch seine Mischung aus historischen und modernen Wohngebieten geprägt, einschließlich der Siedlung Praunheim, die in den 1920er Jahren unter der Leitung des Stadtplaners Ernst May entstand. Praunheim wird von der Nidda durchzogen, was dem Stadtteil eine attraktive Lage im Grünen verleiht.

Die Verkehrsanbindung von Praunheim ist gut ausgebaut. Über die U-Bahn-Linie U7 besteht eine direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. Die Linie U7 führt von der Station „Heerstraße“ bis zur Hauptwache und weiter nach Enkheim, was eine schnelle und bequeme Anbindung an das städtische Zentrum ermöglicht. Zusätzlich gibt es mehrere Buslinien, darunter die M60, M72 und M73, die den Stadtteil mit anderen Gebieten von Frankfurt verbinden.

Für den Individualverkehr bietet Praunheim eine günstige Anbindung an die Autobahnen A66 und A5, die eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und dem Umland ermöglichen. Diese gute Erreichbarkeit sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr als auch durch das Straßennetz macht Praunheim zu einem gut angebundenen Stadtteil mit sowohl urbanem als auch ländlichem Charme.

**Objektnummer: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Weitere Informationen

**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: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)