Frankfurt am Main – Praunheim

Citynah & naturverbunden: Gartenwohnung mit Kamin & Stil

Objektnummer: 24001262B

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 71,11 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24001262B - 60488 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: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24001262B
Wohnfläche	ca. 71,11 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	15000 x Tiefgarage

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 11 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.07.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	185.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie

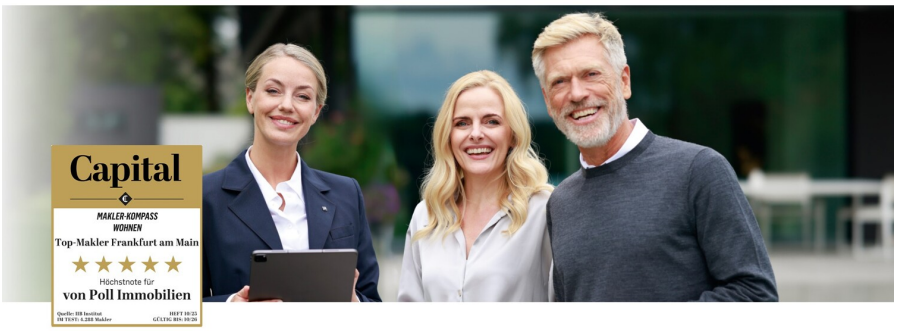
Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



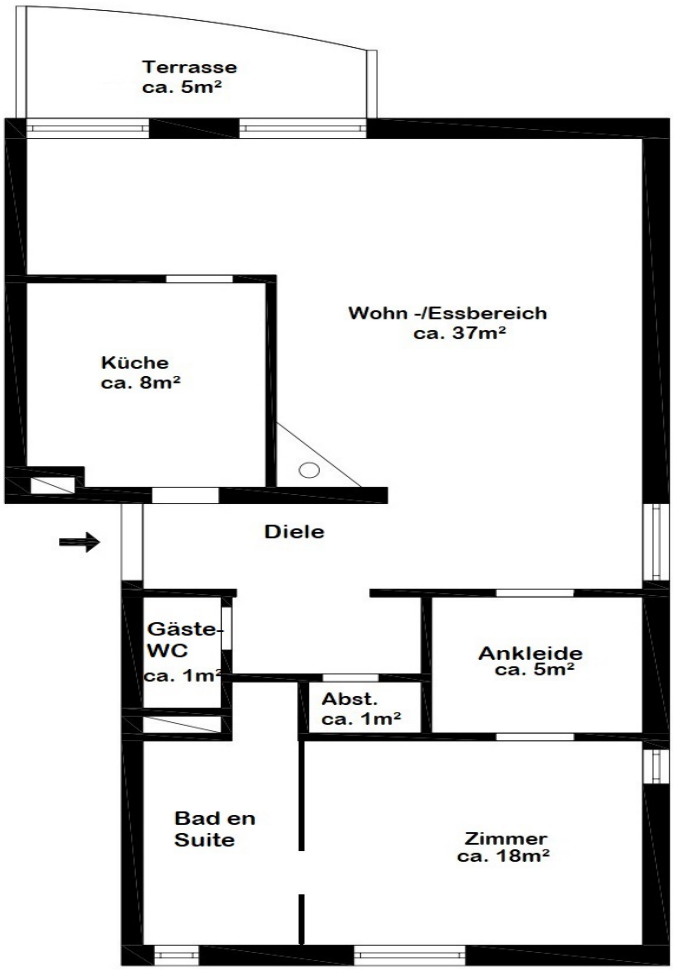
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 24001262B - 60488 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: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung bietet auf circa 72 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt zwei Zimmern. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das offene Wohnzimmer mit angrenzender moderner Einbauküche. Der integrierte Kaminofen sorgt für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre.

Vom Wohnzimmer aus tritt man auf die Terrasse, die in einen großzügigen Gartenbereich übergeht. Dieser bietet sowohl Platz für Freizeitaktivitäten im Freien als auch entspannende Stunden im Grünen. Der gepflegte Garten ist ein zusätzliches Highlight dieser Immobilie und erweitert den Wohnbereich nach draußen.

Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und bietet genügend Raum für ein großes Bett sowie Kleiderschrank. Das Tageslichtbadezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne und einer Dusche, was zugleich Flexibilität und Komfort garantiert. Zusätzlich steht ein Gäste-WC zur Verfügung, was den praktischen Nutzen der Wohnung erhöht.

Die Böden der Wohnung sind mit einer Kombination aus Laminat und Fliesen versehen, was zu einem harmonischen Wohnambiente beiträgt. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine 2022 modernisierte Zentralheizung, die für wohlige Temperaturen sorgt. Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz, der für eine sichere und wettergeschützte Unterbringung Ihres Fahrzeugs sorgt. Die zentrale Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und machen den Alltag komfortabel und effizient.

Diese Immobilie aus dem Baujahr 1993 befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet eine Balance aus ruhigem Wohnen und Stadtnähe. Durch die durchdachte Raumaufteilung und die verschiedenen Ausstattungsmerkmale spricht sie sowohl Singles als auch Paare an, die Wert auf eine zentrale Lage und moderne Wohnqualität legen.

Für Interessierte bietet sich hier die Chance, eine gepflegte und gut ausgestattete Wohnung mit guter Anbindung zu erwerben. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst einen Eindruck von dieser wohnlichen Gelegenheit zu verschaffen. Weitere Informationen erhalten Sie gerne auf

Anfrage.

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Ausstattung und Details

- Laminat- und Fliesenböden
- Offene Einbauküche
- Gute Raumaufteilung
- Kaminofen im Wohnbereich
- Bad en Suite mit Tageslicht, Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Schöner Garten
- Tiefgaragenstellplatz (15.000€)
- Großer Kellerraum mit circa 11,5 m²

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Alles zum Standort

Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt. Ausreichend Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zum Niddapark und der Nidda selbst gegeben. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der große Volkspark mit herrlichen Grünflächen und Fahrradwegen. In naher Umgebung stehen ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung und die Wohnung ist ein Katzensprung zum Nordwestzentrum entfernt.

Praunheim ist mit der U-Bahnlinie U6 (über Hauptwache, Konstablerwache) und der Buslinie 60 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Innenstadt liegt in unmittelbarer Nähe. In wenigen Autominuten erreicht man die A66 sowie die A5 und ist in ca. 20 Min. in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.

Objektnummer: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24001262B - 60488 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com