

Frankfurt am Main - Praunheim

# Großzügiges Einfamilienhaus in Bestlage von Praunheim mit idylischem Garten

Objektnummer: 25001108



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 573 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25001108</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.250.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 256,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2016</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1921</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	292.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1921

Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Die Immobilie



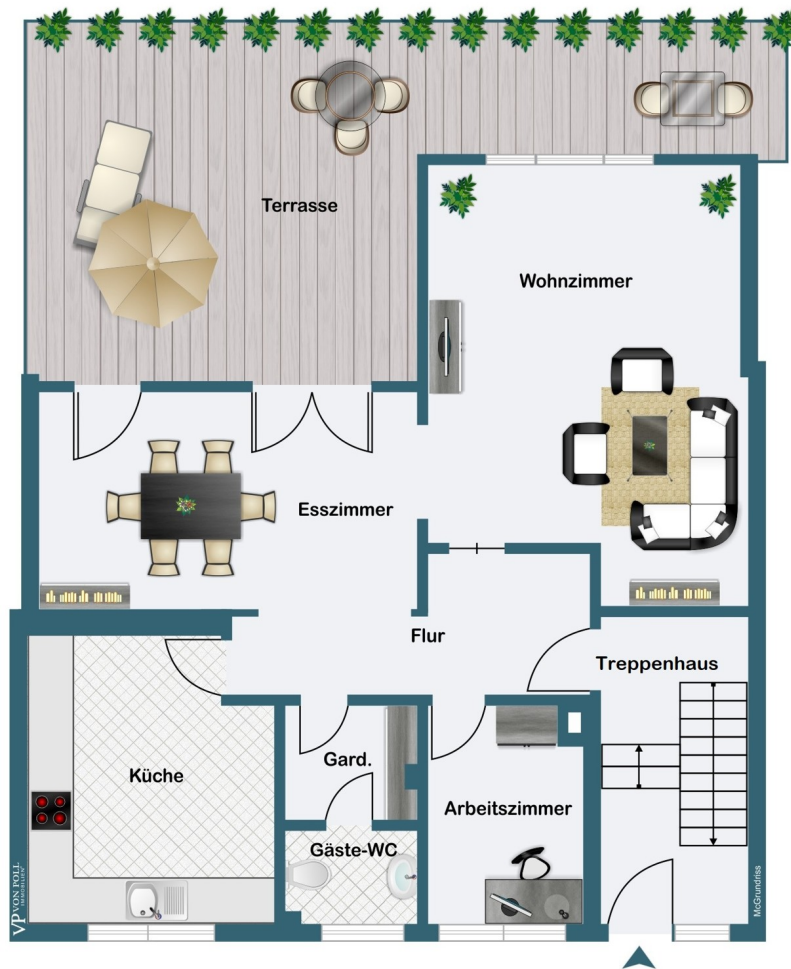
Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

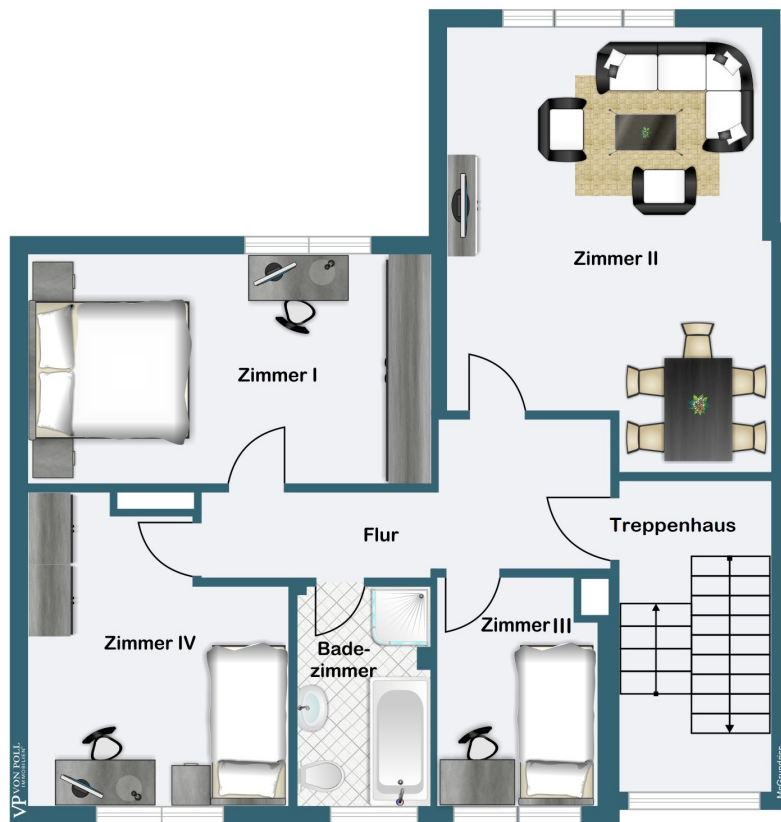
## Die Immobilie

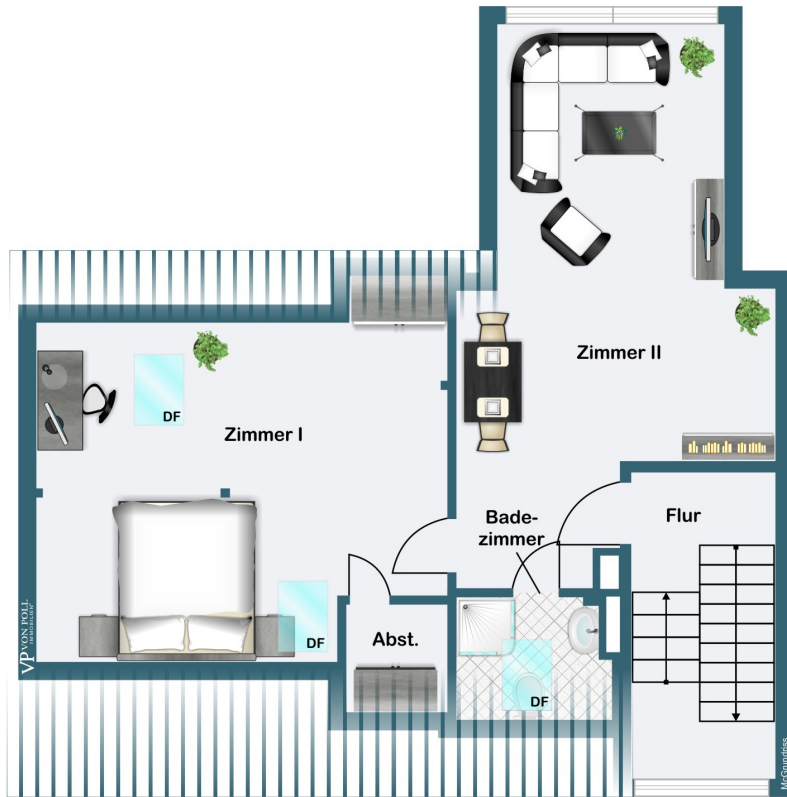


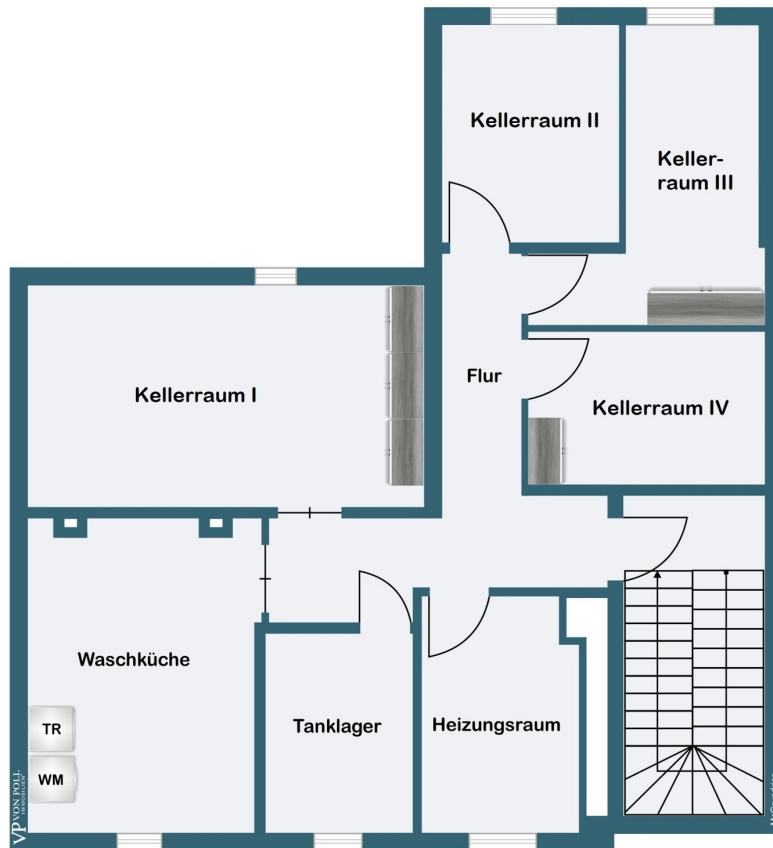
Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## 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: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus im begehrten Stadtteil Praunheim besticht durch seinen wunderschönen, eingewachsenen Garten und befindet sich in attraktiver Lage: In unmittelbarer Nähe liegen die Europäische Schule sowie das Nordwestzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in das Erdgeschoss. Hier öffnet sich ein großzügig geschnittener, offen gestalteter Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Diese ist mit einer charmanten, begrünten Pergola überdacht und führt in den idyllischen Garten. Ebenfalls befindet sich auf dieser Etage ein weiteres Zimmer, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Wohnküche.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein weiteres Arbeitszimmer sowie ein helles Tageslichtbad.

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zwei große, vielseitig nutzbare Räume sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche.

Diese Immobilie eignet sich ideal für eine große Familie.

**Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Ausstattung und Details**

- Parkettboden
- Großer Keller
- Große Terrasse mit Pergola
- Eingewachsener Garten
- Garage

**Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Alles zum Standort**

**Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt. Ausreichend Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zum Niddatal 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.**

**Praunheim ist mit der U-Bahnlinie U7 (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.**

**Objektnummer: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25001108 - 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)**