

Frankfurt am Main - Praunheim

# Charming detached house with a large garden

*Property ID: 25001108*



**PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 256,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 573 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>25001108</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.250.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 256,8 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>8</b>		
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>		
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1921</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2016</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Usable Space</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>
		<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen</b>

Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	292.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1921

Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## The property



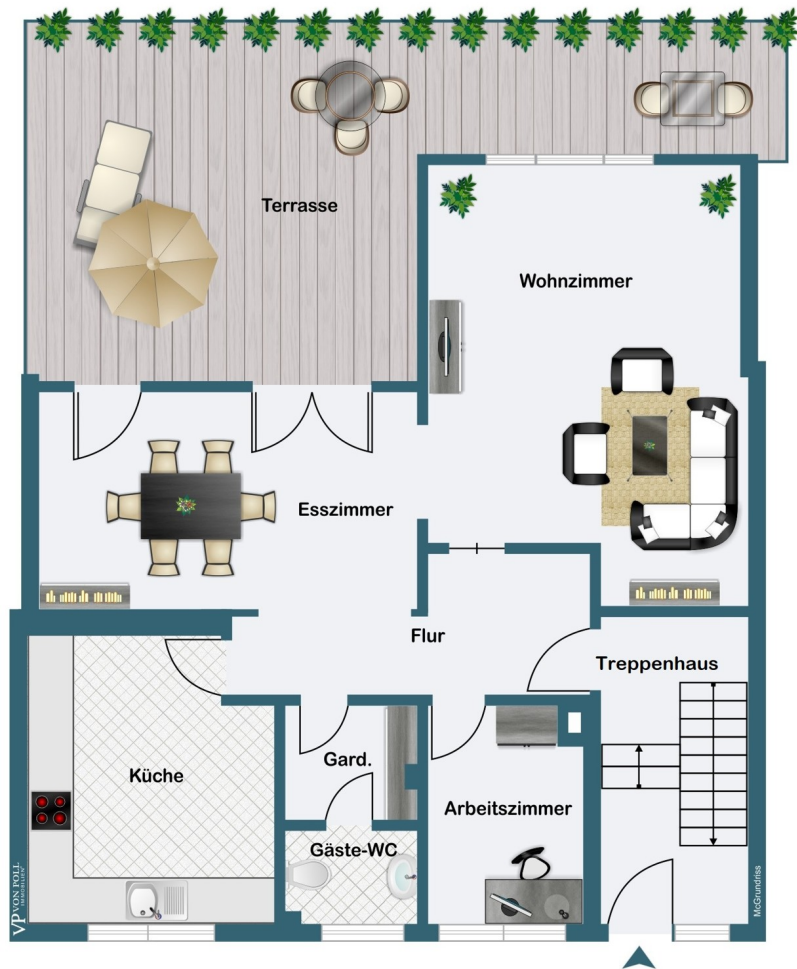
Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

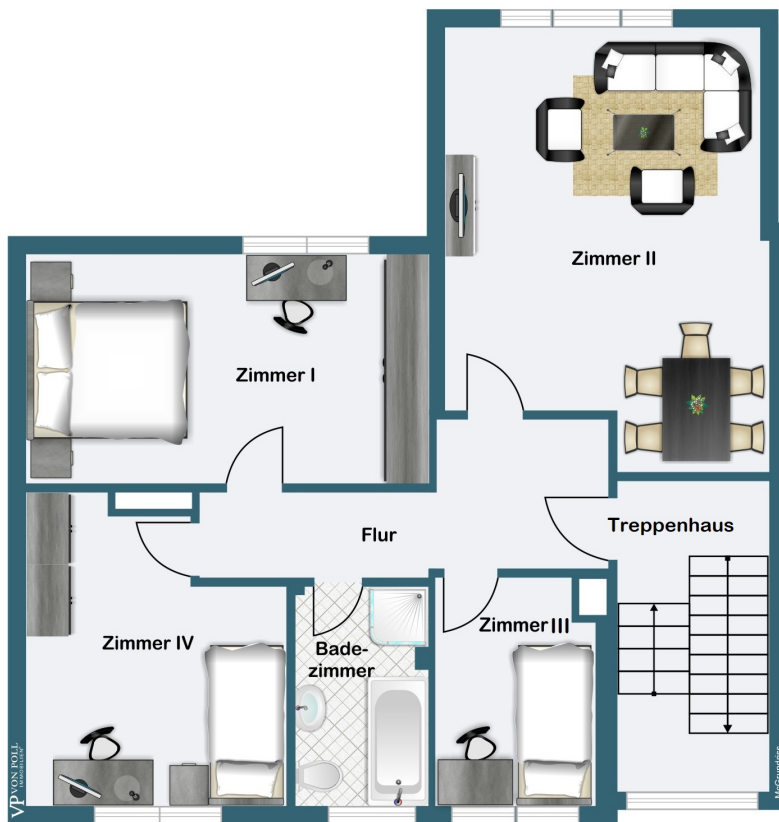
## The property



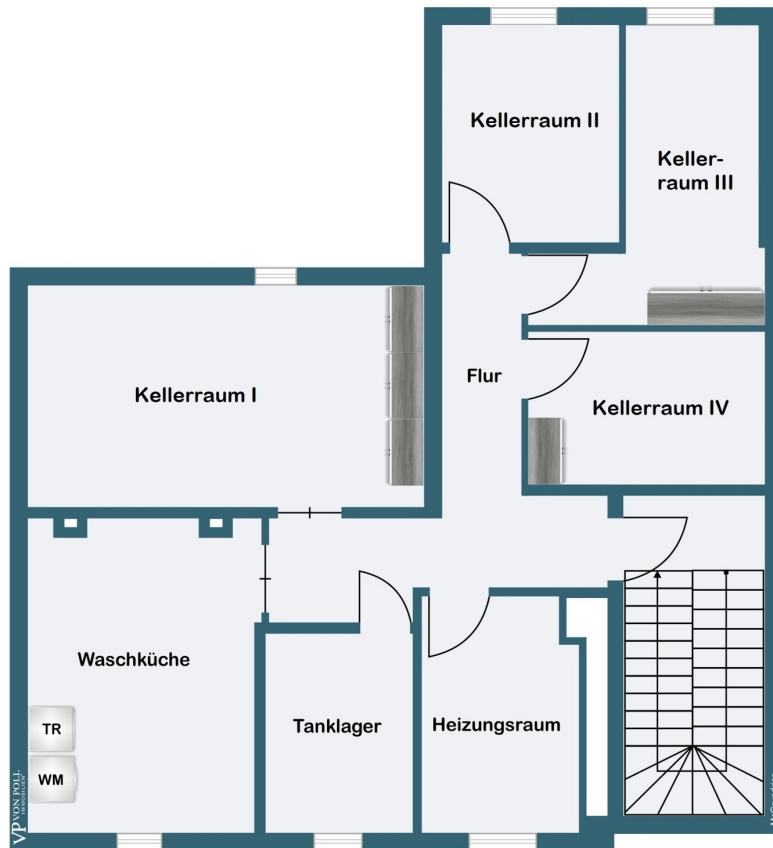
Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **A first impression**

**This lovingly maintained detached house in the sought-after Praunheim district boasts a beautiful, mature garden and enjoys an attractive location: the European School and the Nordwestzentrum shopping center with its numerous shops are in the immediate vicinity. The central staircase leads to the ground floor, where a generously proportioned, open-plan living/dining area opens onto the terrace. This terrace is covered by a charming, verdant pergola and leads into the idyllic garden. Also on this floor are another room, currently used as a study, a guest WC, and a spacious eat-in kitchen. The upper floor comprises three bedrooms, another study, and a bright bathroom with natural light. The converted attic offers two large, versatile rooms and an additional bathroom with a shower. This property is ideally suited for a large family. The house is currently rented and will be available at the end of 2025.**

**Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 292.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Property ID: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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