

Frankfurt am Main – Praunheim

Spacious townhouse directly adjacent to Niddapark

Property ID: 25001244



PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160,08 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 323 m²

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

At a glance

Property ID	25001244	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 160,08 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1974	Usable Space	ca. 80 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	100.32 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



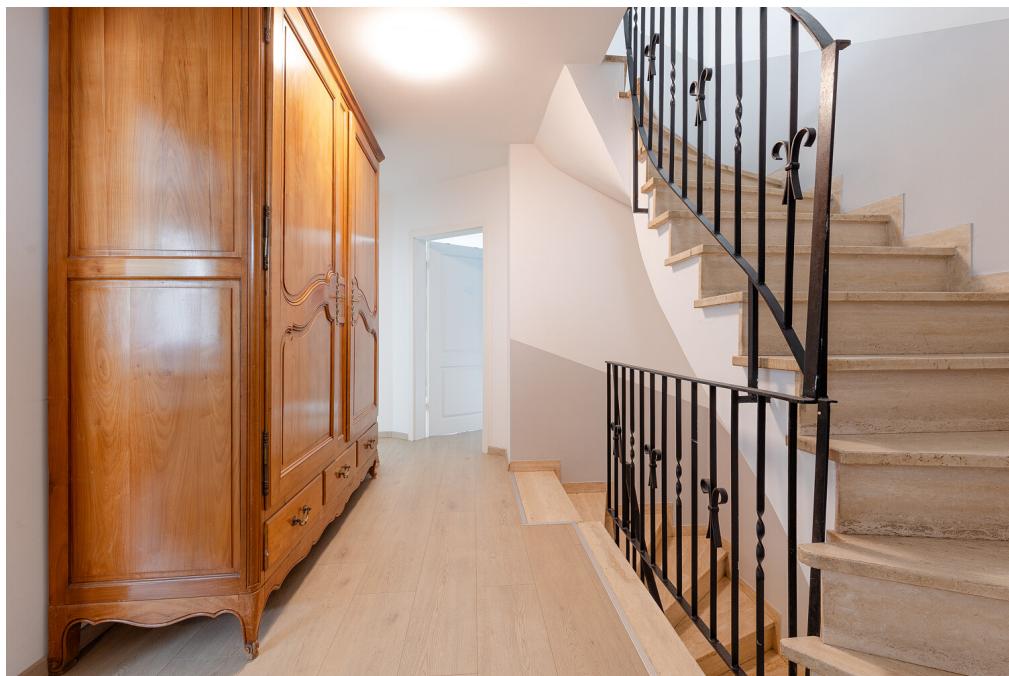
Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



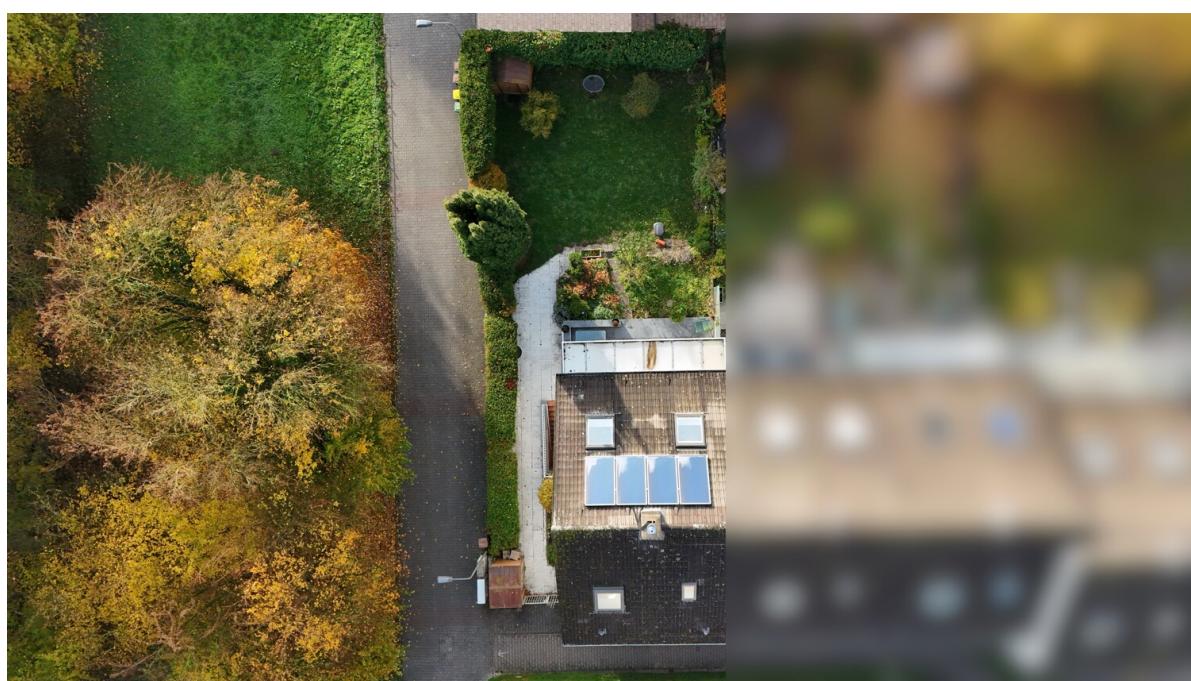
Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

The property



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

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

A first impression

This completely renovated and energy-efficient end-of-terrace house boasts an idyllic location at the end of a quiet walking path, right next to the entrance to the expansive Niddatal public park, the former site of the Federal Garden Show, in a peaceful residential area of Praunheim. The ground floor comprises an entrance hall and guest toilet, as well as a spacious, approximately 40 m² open-plan living/dining area that opens directly onto the garden and large terrace. The kitchen is separated from the dining area by a glass partition and can easily be converted into an open-plan kitchen. A wide staircase leads to the upper floor, which offers three well-proportioned bedrooms and a bathroom with natural light. The balcony, overlooking the greenery, is perfect for relaxing. The attic provides two further rooms and an additional shower room – ideal as children's rooms or a home office. The house has a full basement, offering ample storage space and a guest room/hobby room of approximately 12 m². Together with an additional basement room and the hallway, this area forms part of the finished living space. You will also find a utility room and the boiler room here. This attractive offer is rounded off by a private garage and several parking spaces directly next to the front door. With a total of seven rooms and a well-designed layout, this house is ideal for families who want to live in a green area with excellent infrastructure.

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Details of amenities

- Hohe Decken
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Hochwertige Parkettdielen
- Videoüberwachung, Schocksensoren und Alarmsystem der Firma Verisure mit Aufschaltungsvertrag (mtl. 40 €)
- Markise auf der Terrasse
- Neu angelegter Rasen im Garten mit Mäh-Roboter
- Mäh-Roboter, Alarmsystem und Heizungssystem sind digital über App steuerbar
- Terrasse
- Balkon

Ausführliche Sanierungsmaßnahmen

- 2017 und 2023 Fenster und Rollläden fast komplett erneuert, Bodenbeläge erneuert, Einbauküche installiert, Terrasse erneuert, Gartenhaus erstellt
- 2022 von Ölheizung auf Gasheizung umgerüstet und erneuert, Viessmann Anlage mit Solaranlage, mit Leasingvertrag inklusive Wartung, der übernommen werden muss
- 2023 Haustüre, Fenster, Rollläden und Markise erneuert
- 2025 Rasenanlage erneuert, Maulwurf-Sperrnetz erneuert, Mähroboter Gardena installiert.
- 2025 Videoüberwachung mit Schocksensoren, Alarmanlage von Firma Verisure installiert (monatliche Zahlung für Videoüberwachung), Smarthome für Mähroboter, Alarmsystem und Heizungssystem über App

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

All about the location

Praunheim liegt im Nordwesten Frankfurts und verbindet auf einzigartige Weise urbanes Leben mit dörflichem Charme und viel Grün. Die Nähe zur Nidda und zum weitläufigen Niddatal bietet ideale Bedingungen für Freizeit und Erholung, ergänzt durch den großen Volkspark mit großzügigen Grünflächen, Rad- und Spazierwegen sowie das angrenzende Ginnheimer Wäldchen und zahlreiche Kleingärten, die den naturnahen Charakter des Stadtteils unterstreichen.

Geprägt wird Praunheim zudem von markanter Architektur, die bis heute das Stadtbild bestimmt. Besonders hervorzuheben ist die in den 1920er-Jahren von Ernst May geschaffene Bauhaus-Architektur in Westhausen. Viele der Wohnungen entlang der Ludwig-Landmann-Straße wurden damals mit der legendären Frankfurter Küche ausgestattet, der weltweit ersten Einbauküche. Auch die zwischen Heerstraße und Nidda entstandene Siedlung Praunheim gehört zu den prägenden Wohnensembles dieser Epoche und verleiht dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter.

Darüber hinaus verfügt Praunheim über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen, die sich direkt im Stadtteil oder in den angrenzenden Vierteln befinden. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der U-Bahnlinie U7 gelangt man in kürzester Zeit in die Frankfurter Innenstadt, und auch über mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen Autobahnen A66 und A5 ist Praunheim optimal angebunden.

Wer einen Stadtteil sucht, der ruhig und grün, aber dennoch lebendig und gut erreichbar ist, findet in Praunheim einen idealen Ort zum Wohnen – authentisch, beständig und voller Lebensqualität.

Property ID: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.32 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25001244 - 60488 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com