

Frankfurt am Main - Preungesheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 248 m² Wohnfläche zzgl. ca. 72 m² Gewerbe- /Einliegerbereich

Número de propiedad: 26001219



PRECIO DE COMPRA: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 248 m² • HABITACIONES: 12 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 897 m²

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

De un vistazo

Número de propiedad	26001219
Superficie habitable	ca. 248 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Baños	2
Año de construcción	1962

Precio de compra	1.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	20.11.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	316.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Una primera impresión

Das in ruhiger Lage gelegene Haus mit einer grosszügigen gesamten Wohn-/Gewerbefläche von ca. 320 m2 bietet optimale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Gewerbefläche von ca. 72 m2 und vier Zimmern eignet sich hervorragend als Arztpraxis, Büro oder für andere gewerbliche Nutzungen. Die Gewerbefläche hat einen Zugang vom Vorraum des Hauses aus sowie einen separaten Zugang von außen. Alternativ kann diese Fläche – vorbehaltlich der Genehmigung einer Nutzungsänderung – auch zu einem Mehrgenerationenhaus oder für eine Vermietung umgestaltet werden.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer (eines davon mit Zugang auf eine grosse Terrasse), eine Küche mit Essbereich sowie ein Tageslichtbad. Durch eine Umgestaltung der Grundrissaufteilung lässt sich auch hier ein großzügiger Wohn-/ Essbereich-/Küchenbereich realisieren.

Die Genehmigung vom Bauamtes für den Ausbau des Dachgeschosses liegt vor. Dadurch entstanden drei weitere Zimmer, ein großzügiger Ruhebereich, ein Tageslichtbad, ein kleines Ankleidezimmer bzw. auch der Anschluss einer kleineren zusätzlichen Küche realisierbar.

Im Sousterrain befinden sich mehrere Kellerräume, darunter der Heizungsraum, ein Waschkeller sowie weitere Lagerflächen. Eine Garage und ein Außenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Zwischen 1999 und 2023 wurden kontinuierlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung des Daches, sämtlicher Fenster sowie der Austausch der Wasserleitungen im gesamten Haus. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit altem Baumbestand, hohen Sträuchern und einer Terrasse, die sich über die gesamte Hauslänge erstreckt und teilweise überdacht ist. Dadurch bietet der Außenbereich vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Freizeit und Gartenliebhaber.

Die Kombination aus Größe, Raumangebot und vielfältigen Modernisierungen macht dieses Haus zu einem idealen Wohnort für Käufer als auch anspruchsvolle Individualisten, die Wert auf Substanz, Flexibilität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Für weiterführende Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Detalles de los servicios

- Einbauküche
- Teilweise Parkettboden (englischer Verband)
- Neue Doppelglasfenster
- Große Gewerbefläche
- Terrasse
- Großzügiger Garten
- Garage

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Todo sobre la ubicación

Preungesheim zählt zu den ältesten Stadtteilen Frankfurts und vereint auf besondere Weise Historie, Wohnqualität und urbane Nähe. Nur wenige Kilometer nordöstlich der Innenstadt gelegen, bewahrt sich der Stadtteil bis heute seinen angenehm ruhigen, stellenweise fast dörflichen Charakter – und bietet zugleich die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen mit schneller Anbindung an das pulsierende Stadtleben.

Das Wohnquartier Preungesheim hat sich als begehrte Adresse etabliert. Eine harmonische Mischung aus modernen Eigentums- und Mietwohnungen, stilvollen Reihenhäusern sowie Einfamilienhäusern prägt das architektonische Bild. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch eine gewachsene Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Kurze Wege und eine durchdachte Quartiersstruktur schaffen ein komfortables und lebenswertes Umfeld.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten und Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen und Spielplätze unterstreichen den hohen Wohn- und Freizeitwert des Stadtteils.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die nahegelegene U 5 -Bahn-Station Sigmund-Freud-Straße ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Von dort gelangen Sie mit der U-Bahn direkt zur Konstablerwache dem zentralen Verkehrsknotenpunkt der Frankfurter Innenstadt. Hier bestehen Anschlüsse an das gesamte Frankfurter Nahverkehrsnetz.

Über die Friedberger Landstraße (B521) und die Homburger Landstraße ist zudem eine komfortable Anbindung an die Autobahn A661 gewährleistet. Auch der Frankfurter Hauptbahnhof sowie der Flughafen Frankfurt sind bequem und schnell erreichbar.

Preungesheim vereint somit auf ideale Weise urbanen Komfort, gewachsene Strukturen und ein naturnahes Wohnumfeld – eine Lage, die sowohl Ruhe als auch Dynamik verspricht.

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com