

Frankfurt am Main – Praunheim

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten

*Número de propiedad: 25001108*



PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 256,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 573 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

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

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25001108
Superficie habitable	ca. 256,8 m <sup>2</sup>
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1921
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.390.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 94 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	292.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.08.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1921

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad

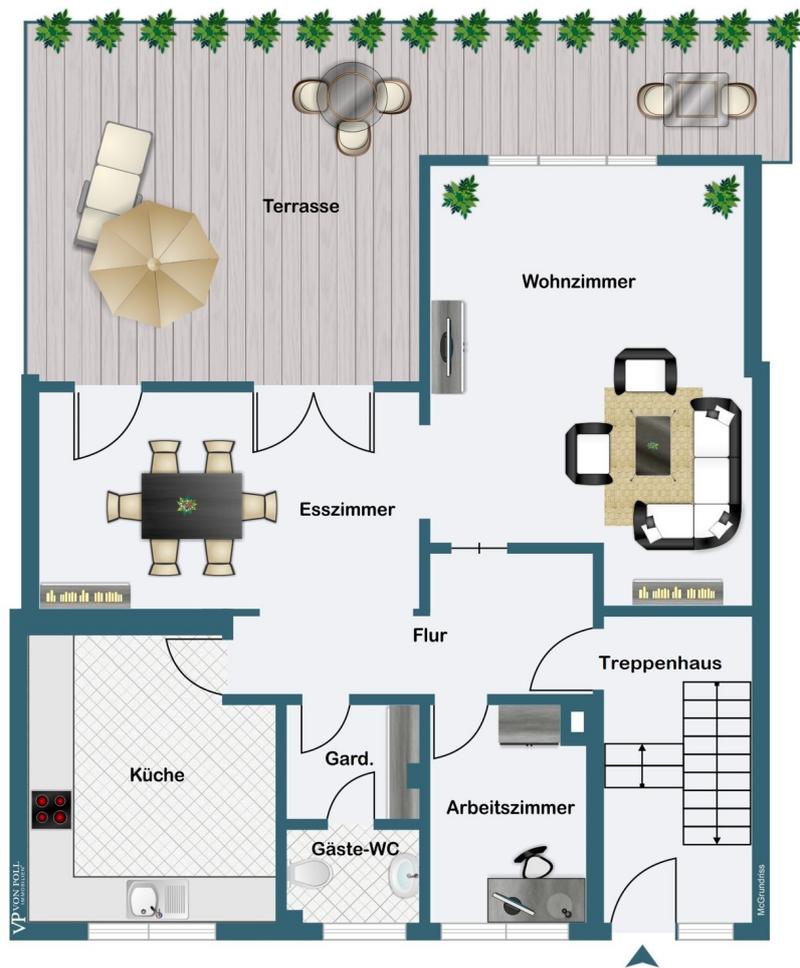


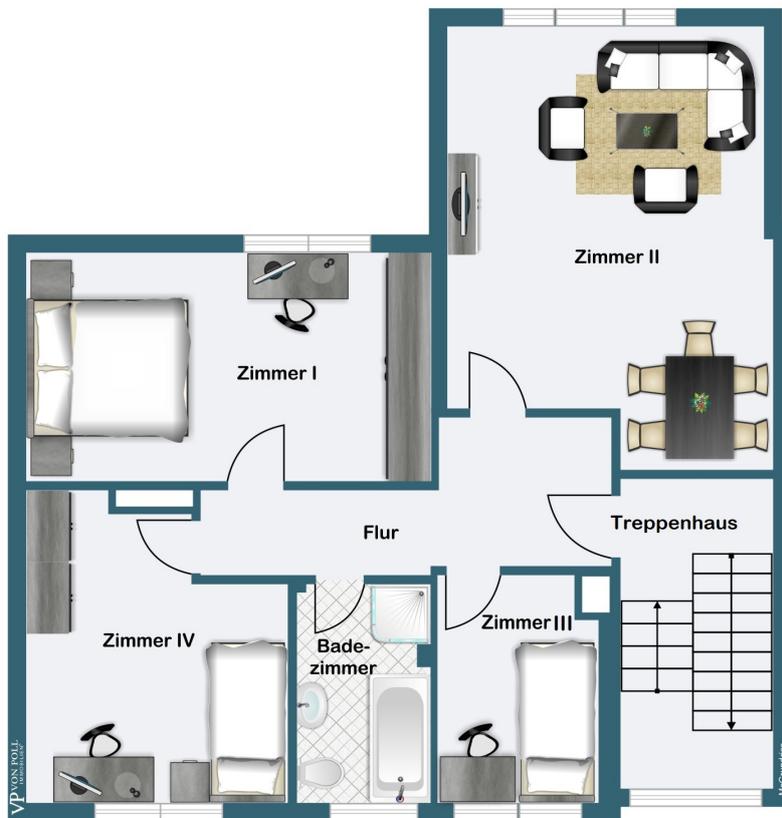
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

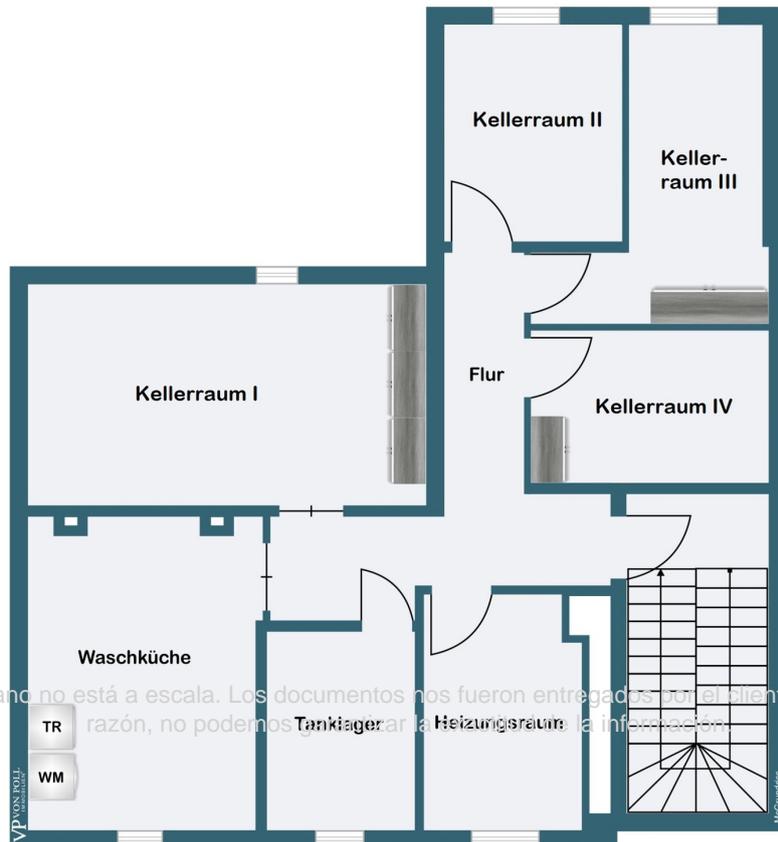
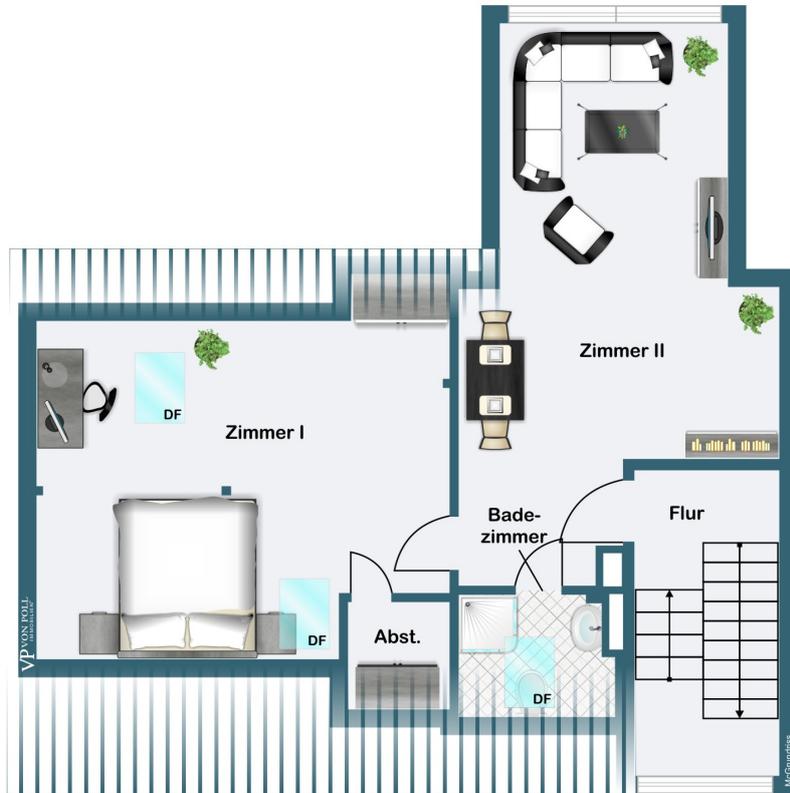
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la información.

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Una primera impresión

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 auf dieser Etage befinden sich 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 ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei große, vielseitig nutzbare Räume sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche.

Diese Immobilie eignet sich ideal für eine große Familie.

Das Haus ist derzeit vermietet und wird Ende 2025 frei.

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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