

Frankfurt am Main – Praunheim

Amplia casa adosada directamente junto a Niddapark

Número de propiedad: 25001244



PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160,08 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 323 m²

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

- 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: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

De un vistazo

Número de propiedad	25001244
Superficie habitable	ca. 160,08 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.050.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	100.32 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	24.09.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



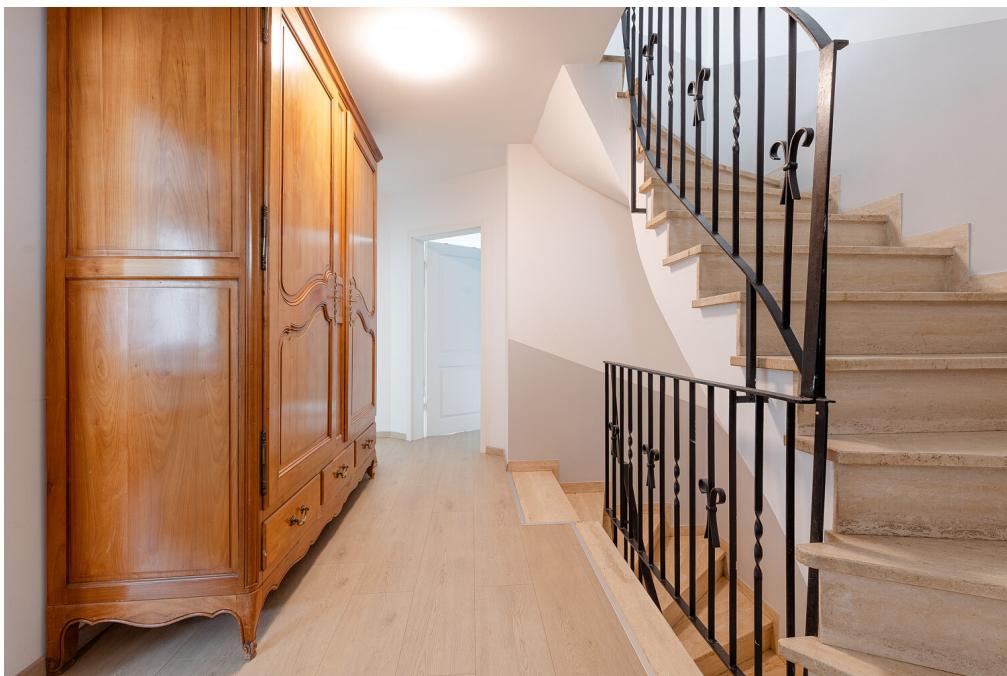
Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



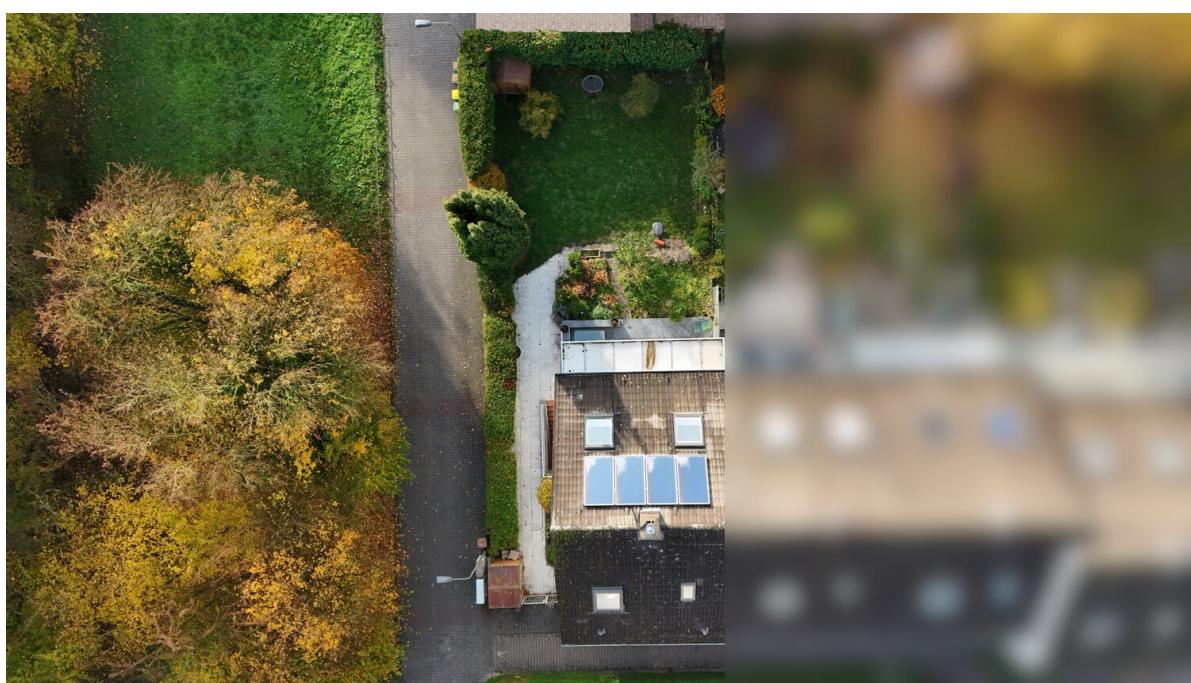
Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La propiedad



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

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Una primera impresión

Esta casa adosada, completamente renovada y energéticamente eficiente, goza de una ubicación idílica al final de un tranquilo sendero, justo al lado de la entrada al extenso parque público Niddatal, antigua sede de la Exposición Federal de Jardinería, en una tranquila zona residencial de Praunheim. La planta baja consta de recibidor y aseo de invitados, así como de un espacioso salón-comedor de aproximadamente 40 m² con acceso directo al jardín y a la gran terraza. La cocina, separada del comedor por una mampara de cristal, se puede convertir fácilmente en una cocina abierta. Una amplia escalera conduce a la planta superior, donde se encuentran tres dormitorios bien distribuidos y un baño con luz natural. El balcón, con vistas a la vegetación, es perfecto para relajarse. El ático ofrece dos habitaciones más y un baño con ducha adicional, ideal como habitación infantil o despacho. La casa dispone de un sótano completo con amplio espacio de almacenamiento y una habitación de invitados/sala de ocio de aproximadamente 12 m². Junto con un sótano adicional y el pasillo, esta zona forma parte de la vivienda. También encontrará un lavadero y la sala de calderas. Esta atractiva oferta se completa con un garaje privado y varias plazas de aparcamiento justo al lado de la puerta principal. Con un total de siete habitaciones y una distribución impecable, esta casa es ideal para familias que desean vivir en una zona verde con excelentes infraestructuras.

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com