

Frankfurt am Main – Praunheim

# Charmante maison individuelle avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25001108



PRIX D'ACHAT: 1.390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 573 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001108
Surface habitable	ca. 256,8 m <sup>2</sup>
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1921
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.390.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 94 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	292.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1921

CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété

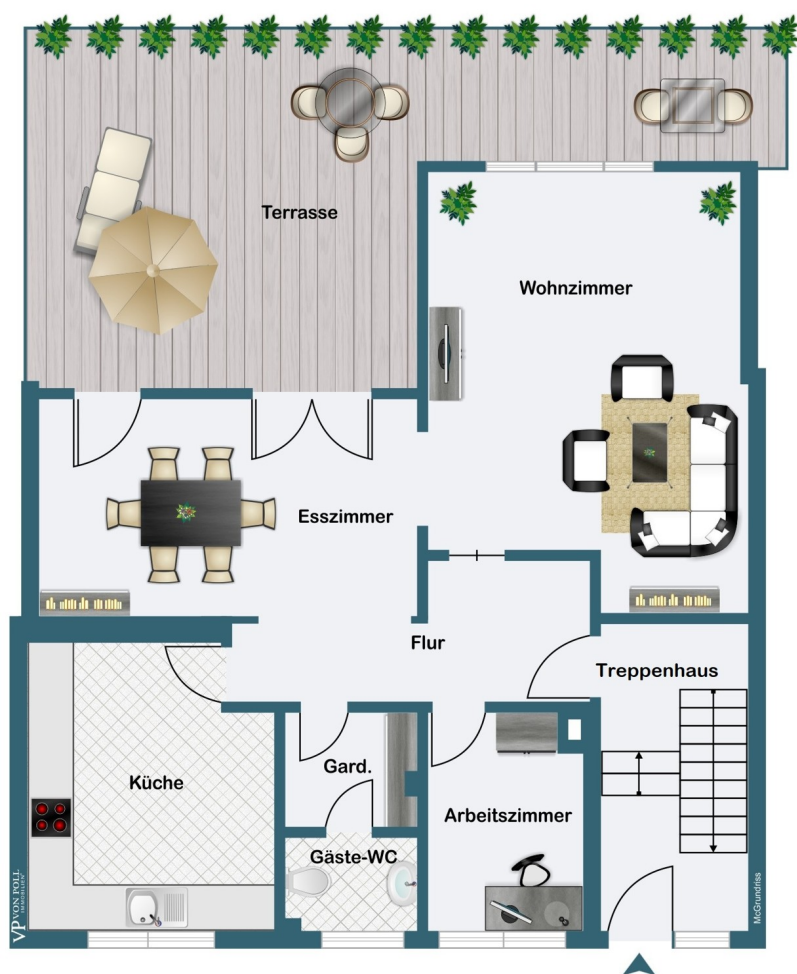


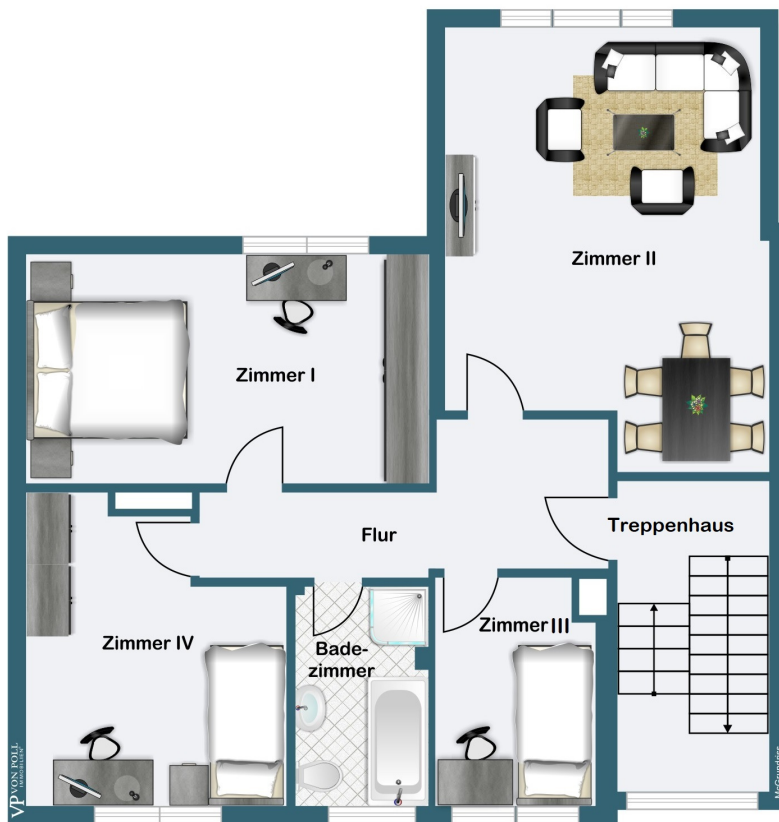
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

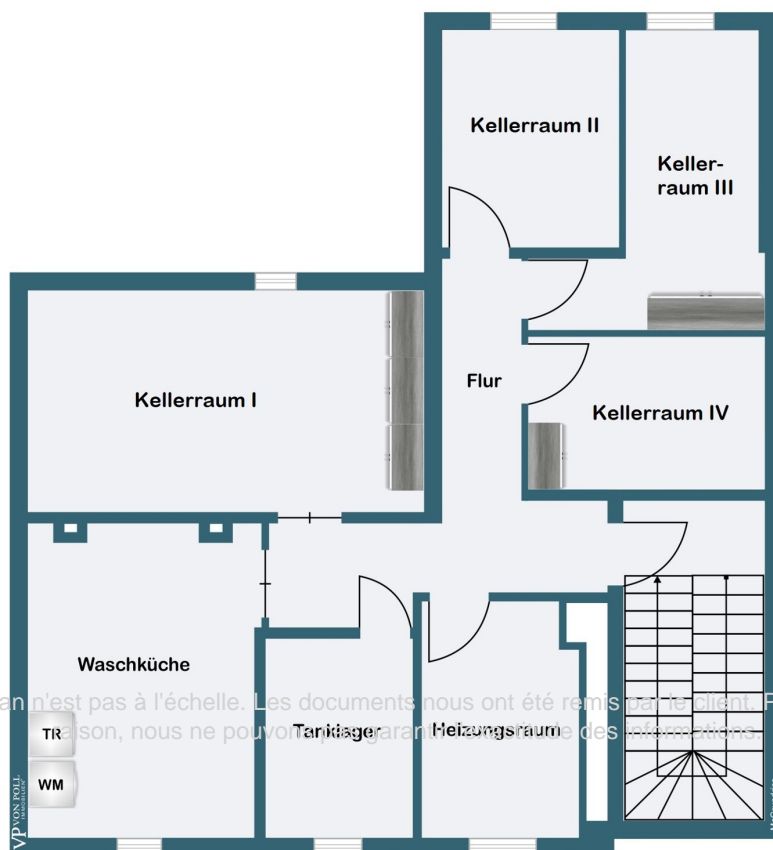
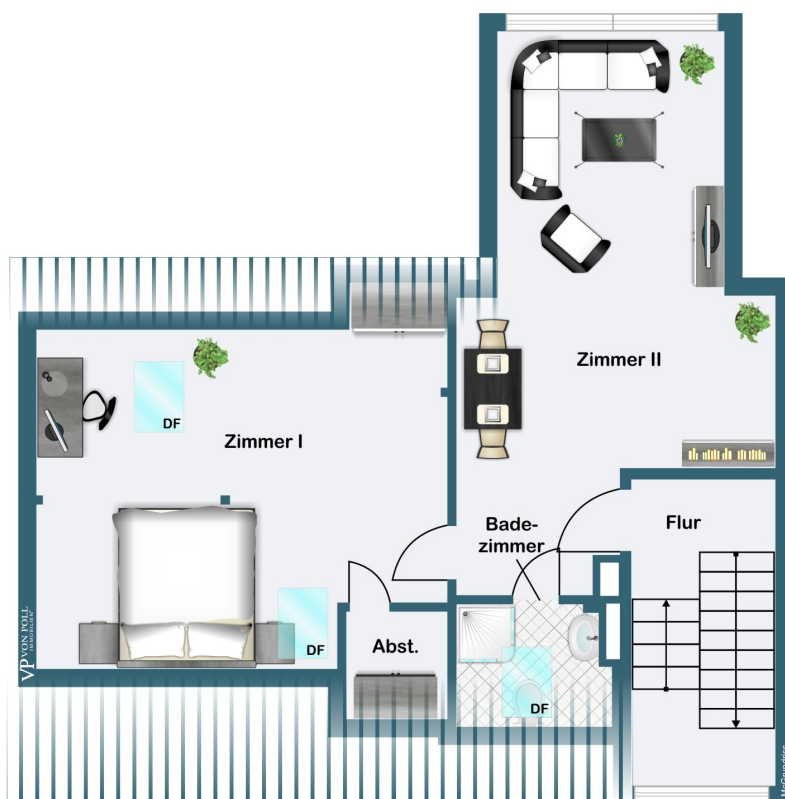
CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Une première impression

Cette maison individuelle, soigneusement entretenue, située dans le quartier prisé de Praunheim, bénéficie d'un magnifique jardin arboré et d'un emplacement privilégié : l'École européenne et le centre commercial Nordwestzentrum, avec ses nombreux commerces, se trouvent à proximité immédiate. L'escalier central mène au rez-de-chaussée, où un vaste séjour/salle à manger ouvert donne sur une terrasse. Cette dernière, abritée par une charmante pergola verdoyante, s'ouvre sur un jardin idyllique. On trouve également à ce niveau une pièce supplémentaire, actuellement aménagée en bureau, des toilettes invités et une cuisine d'îlot spacieuse. L'étage comprend trois chambres, un autre bureau et une salle de bains lumineuse. Les combles aménagés offrent deux grandes pièces modulables et une salle de bains supplémentaire avec douche. Cette propriété est idéale pour une famille nombreuse. La maison est actuellement louée et sera disponible fin 2025.

CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Plus d'informations

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 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.

**CODE DU BIEN: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

**Tel.:** +49 69 - 95 11 79 0

**E-Mail:** frankfurt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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