

Frankfurt am Main – Praunheim

## Proche de la ville mais entouré de nature : appartement avec jardin, cheminée et style

CODE DU BIEN: 24001262B



PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 71,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 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: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## En un coup d'œil

|                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24001262B                  |
| Surface habitable      | ca. 71,11 m <sup>2</sup>   |
| Pièces                 | 2                          |
| Chambres à coucher     | 1                          |
| Salles de bains        | 1                          |
| Année de construction  | 1993                       |
| Place de stationnement | 15000 x Parking souterrain |

|                              |                                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 345.000 EUR                                                        |
| Type                         | Rez de chaussée                                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| État de la propriété         | Bon état                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                             |
| Surface de plancher          | ca. 11 m <sup>2</sup>                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée      |

CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.07.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 185.70 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1993                                        |

CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

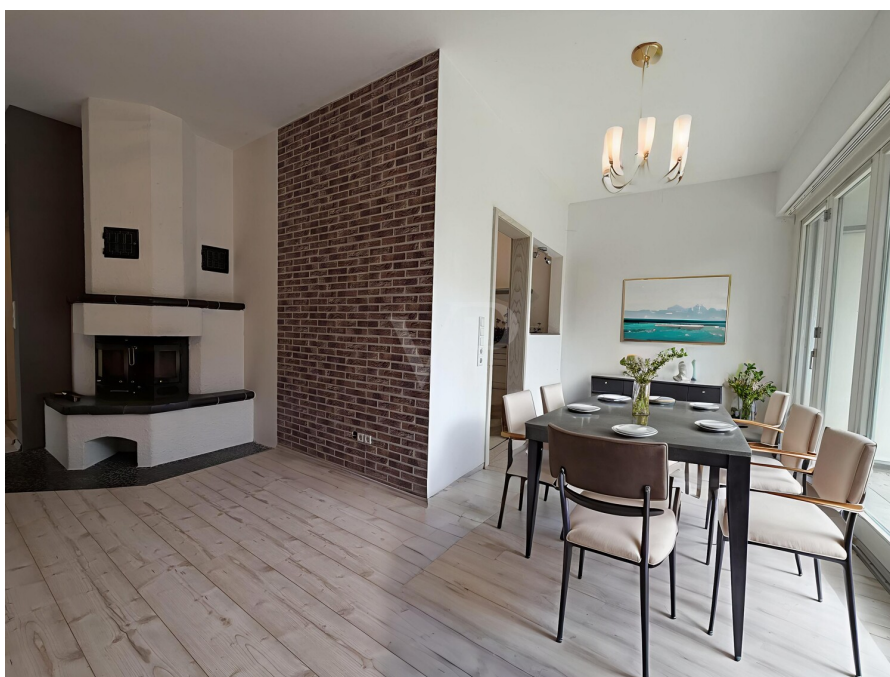
## La propriété





CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété

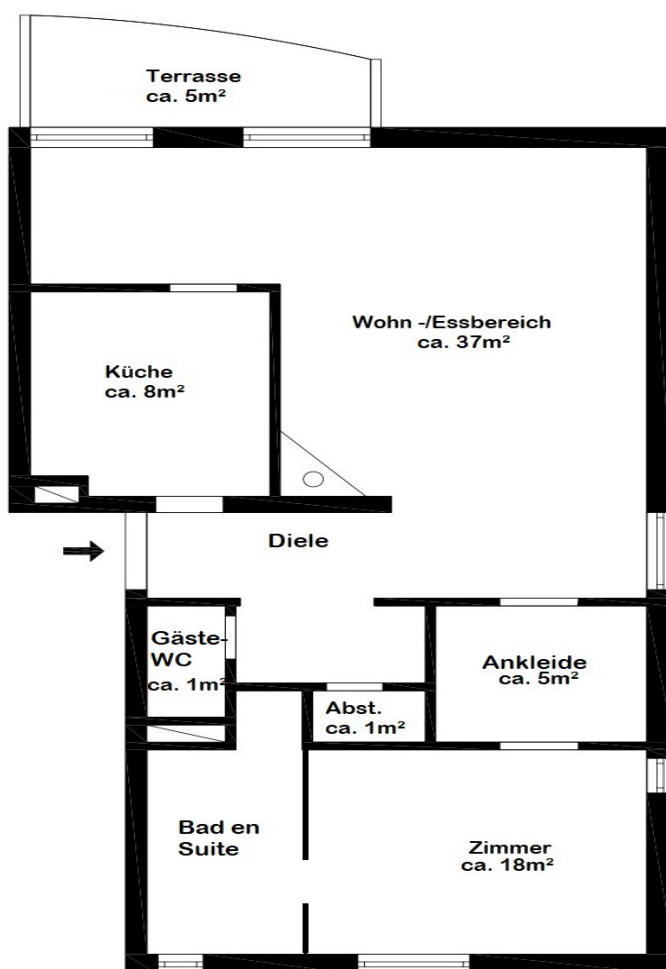


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 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 pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Une première impression

Ce bel appartement de plain-pied, en excellent état, offre environ 72 mètres carrés de surface habitable et se compose de deux pièces agencées avec soin. Dès l'entrée, un hall accueillant offre un espace généreux pour une armoire et des rangements. Le cœur de l'appartement est un séjour ouvert sur une cuisine moderne équipée. Le poêle à bois intégré diffuse une chaleur agréable et crée une ambiance chaleureuse. Depuis le séjour, on accède à la terrasse qui se prolonge harmonieusement dans un vaste jardin. Ce dernier offre un espace idéal pour les loisirs en plein air et la détente au milieu de la verdure. Le jardin soigné est un atout supplémentaire de ce bien, prolongeant l'espace de vie vers l'extérieur. La chambre, de dimensions confortables, peut accueillir un grand lit et une armoire. La salle de bains lumineuse est équipée d'une baignoire et d'une douche, pour un confort optimal. Des toilettes séparées pour les invités renforcent la praticité de l'appartement. Les sols, revêtus d'un mélange de stratifié et de carrelage, contribuent à une atmosphère harmonieuse. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central, modernisé en 2022, garantissant une température agréable dans tout l'appartement. Un autre atout de ce bien est la place de parking souterrain incluse dans le prix d'achat, garantissant un stationnement sûr et à l'abri des intempéries pour votre véhicule. L'emplacement central de l'appartement offre d'excellentes infrastructures. Commerces, écoles et transports en commun sont facilement accessibles, simplifiant ainsi votre quotidien. Construit en 1993, ce bien est en très bon état et offre un équilibre parfait entre tranquillité et proximité avec le centre-ville. Son agencement bien pensé et ses nombreux atouts séduiront aussi bien les personnes seules que les couples recherchant un emplacement central et un confort moderne. C'est une excellente opportunité pour les acheteurs intéressés d'acquérir un appartement bien entretenu et équipé, bénéficiant d'une excellente desserte par les transports. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite et découvrir ce bien attrayant. Des informations complémentaires sont disponibles sur demande.

**CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Détails des commodités

- Laminat- und Fliesenböden
- Offene Einbauküche
- Gute Raumaufteilung
- Kaminofen im Wohnbereich
- Bad en Suite mit Tageslicht, Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Schöner Garten
- Tiefgaragenstellplatz (15.000€)
- Großer Kellerraum mit circa 11,5 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Tout sur l'emplacement

Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt. Ausreichend Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zum Niddapark 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 und die Wohnung ist ein Katzensprung zum Nordwestzentrum entfernt.

Praunheim ist mit der U-Bahnlinie U6 (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 und ist in ca. 20 Min. in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.

**CODE DU BIEN: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24001262B - 60488 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)