

Frankfurt am Main - Praunheim

# Modernes Atelierhaus am Niddapark

CODE DU BIEN: 26001075



PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165,61 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 127 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26001075 - 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: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26001075</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>980.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 165,61 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison en bande</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2008</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>		

**CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	70.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



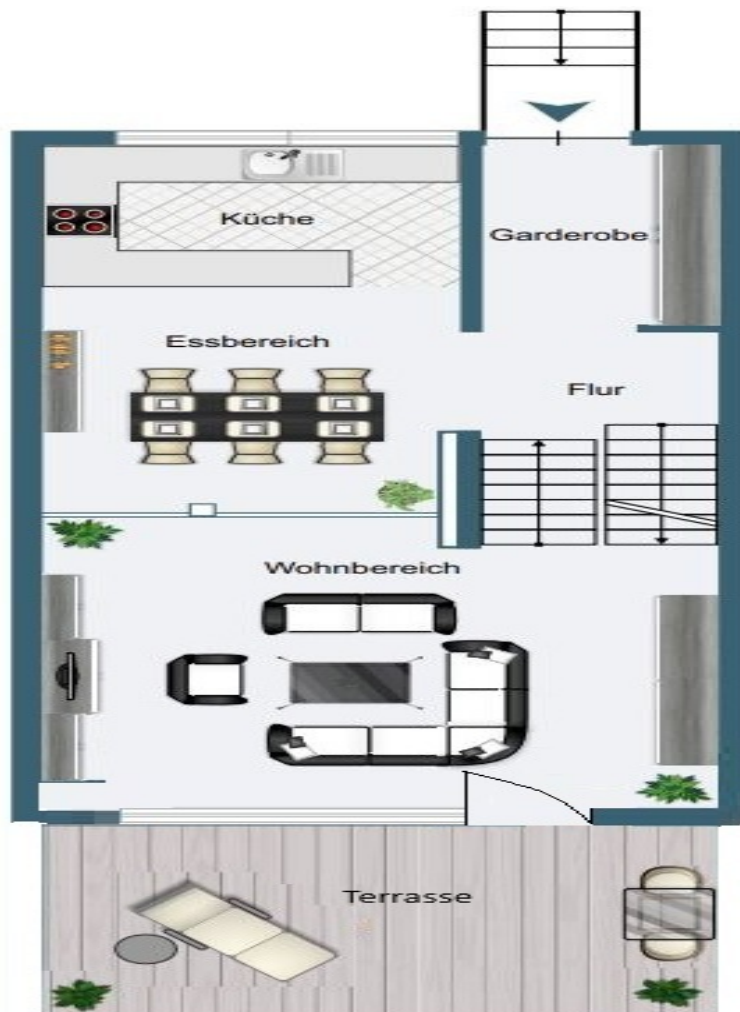
**CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

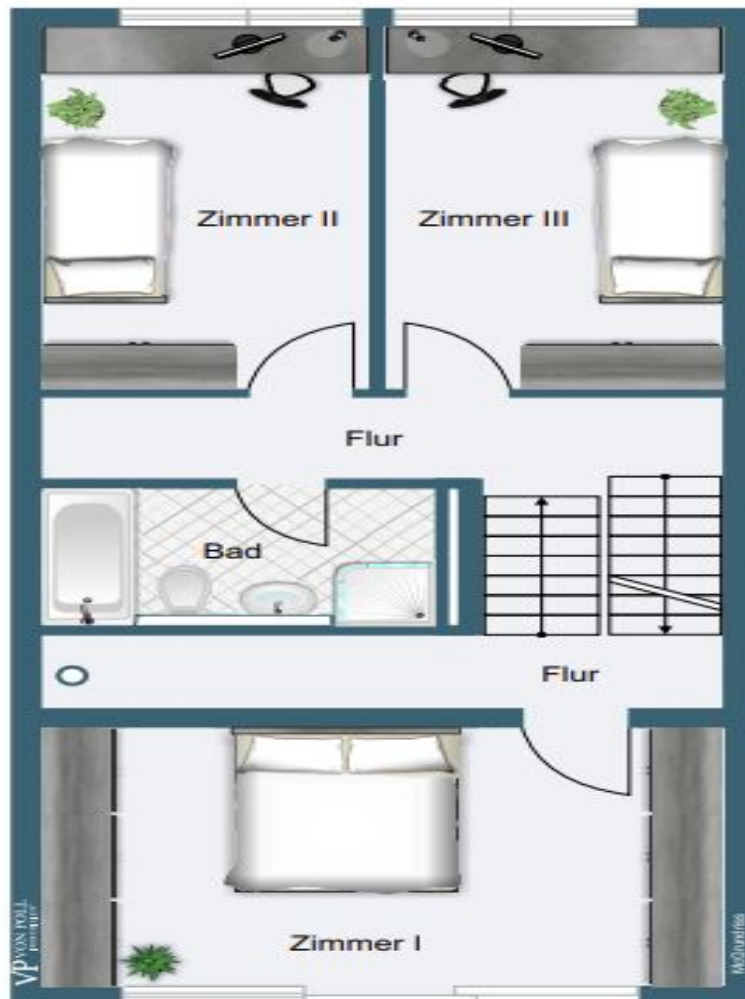
## La propriété



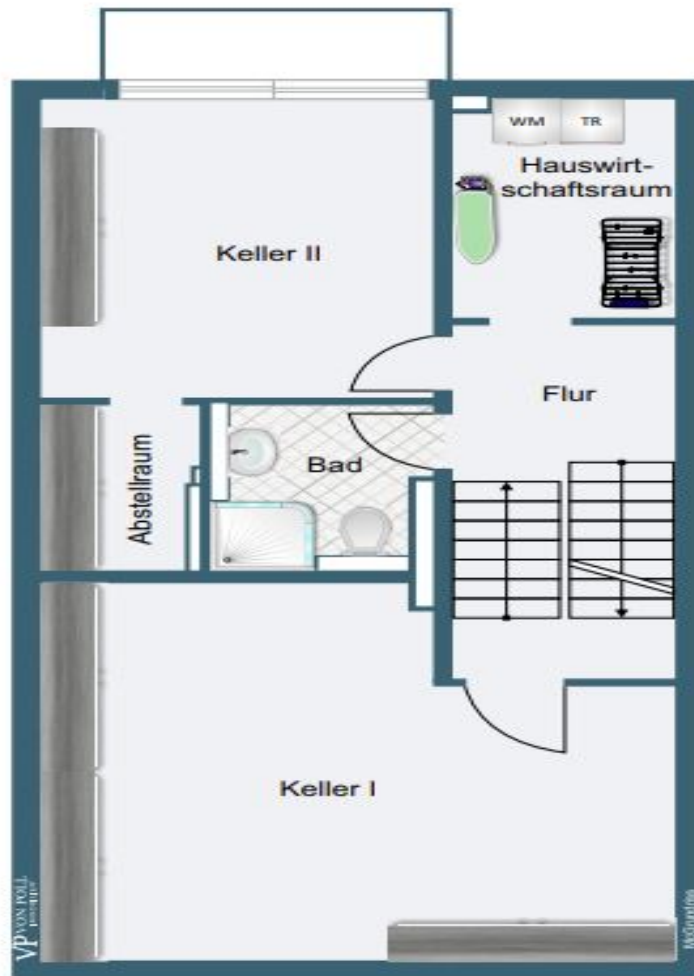
CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## 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: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Une première impression**

**Das angebotene Architektenhaus liegt direkt am Niddapark. Die Architektur ist großzügig und offen gestaltet, was für einen herrlichen Lichteinfall sorgt.**

**Das moderne Atelierhaus ist in Split-Level-Bauweise gehalten. Jede Ebene verfügt über große Fensterflächen, die einen beeindruckenden Blick ins Grüne bieten.**

**Auf circa 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich unter anderem die moderne Küche mit Essbereich, das Wohnzimmer mit Kamin, drei Schlafzimmer, zwei Bäder und ein großes Arbeitszimmer. Im wohnlich ausgebauten und mit viel Tageslicht versehenen Untergeschoss befindet sich zusätzlich zur Wohnfläche ein Gästebereich mit Badezimmer.**

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem ein Kamin und eine exklusive, offene Einbauküche mit Gasherd.**

**Eine imposante Sonnenterrasse bietet einen Blick über den Niddapark. Der kleine, schön eingewachsene Garten verfügt über einen eigenen Parkzugang. Im Angebot sind zwei Stellplätze enthalten. Die Immobilie wird im Erbbaurecht vergeben.**

**CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Détails des commodités**

- **Hochwertige, neuwertige Einbauküche mit Gasherd**
- **Fußbodenheizung**
- **Schieferboden und Parkettboden**
- **Kamin**
- **Occhio Lampen**
- **Bodentiefe Fensterflächen**
- **Elektrische Jalousien**
- **Große Sonnenterrasse**
- **Garten mit großer Terrasse und eigenem Zugang zum Park**
- **Solarthermische Anlage für WW-Bereitung mit 2 Buderus-Flachkollektoren, Buderus Solar-WW Speicher SM 300**
- **Zwei PKW-Stellplätze**

**CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Tout sur l'emplacement

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 direkt in die Frankfurter Innenstadt. Zudem ist Praunheim über mehrere Buslinien sowie die nahe gelegenen Autobahnen A66 und A5 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.

**CODE DU BIEN: 26001075 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26001075 - 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

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

---

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