

Frankfurt am Main - Praunheim

# Stilvoll saniertes Haus mit Charakter am Niddapark

CODE DU BIEN: 26001112



PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 315 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26001112 - 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: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001112
Surface habitable	ca. 181,9 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1951
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.450.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 98 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

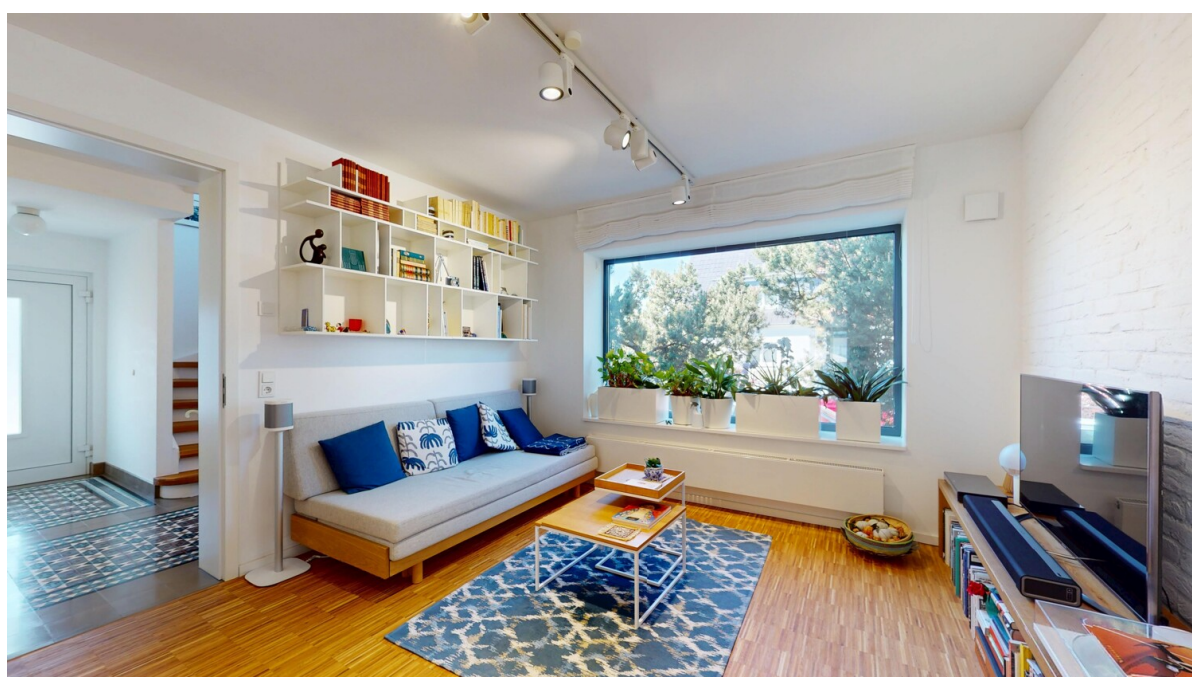
**CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>33.20 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>18.07.2029</b>	Classement énergétique	<b>A</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1951</b>

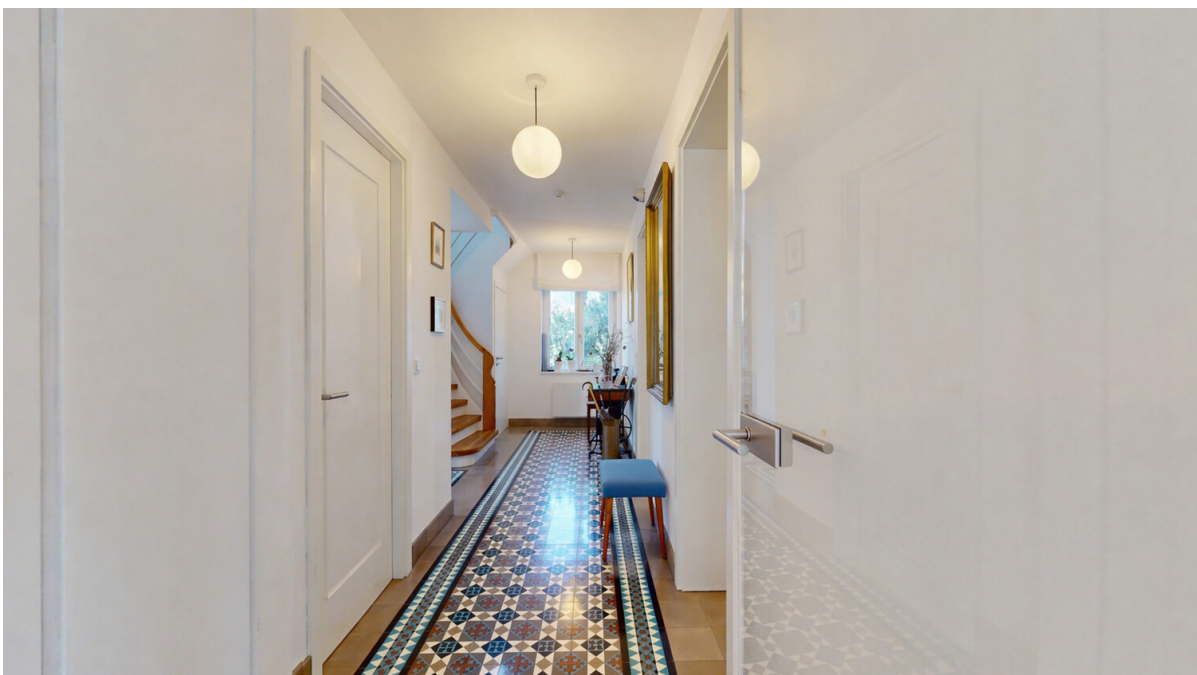
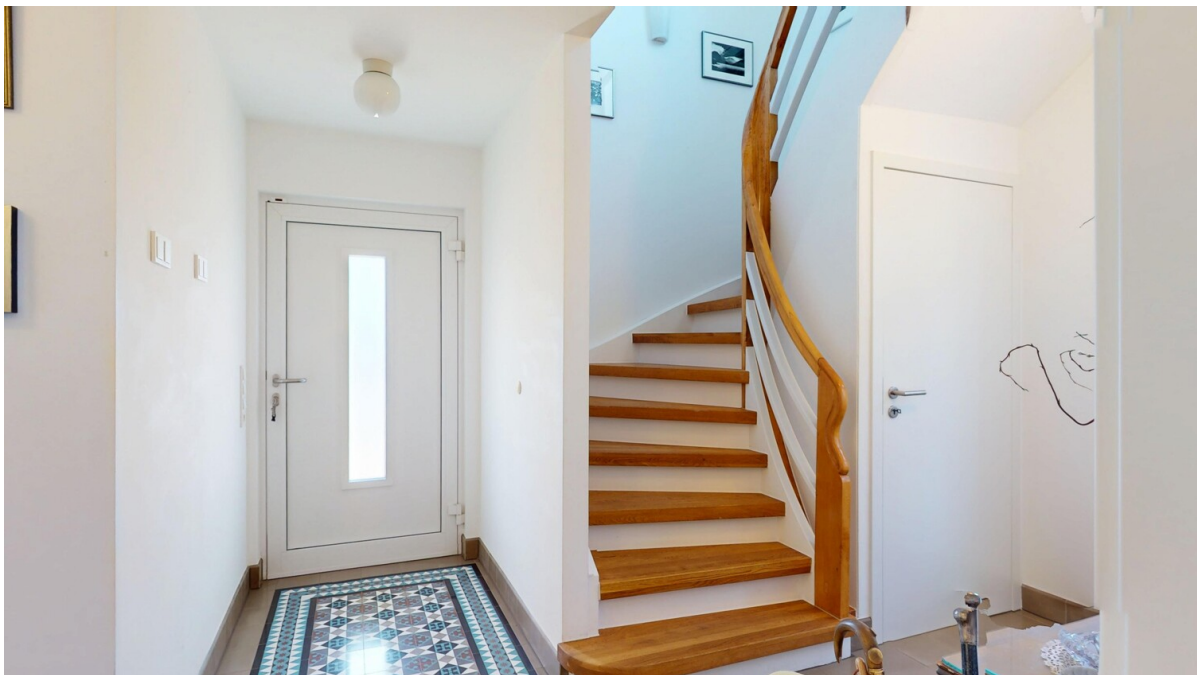
CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



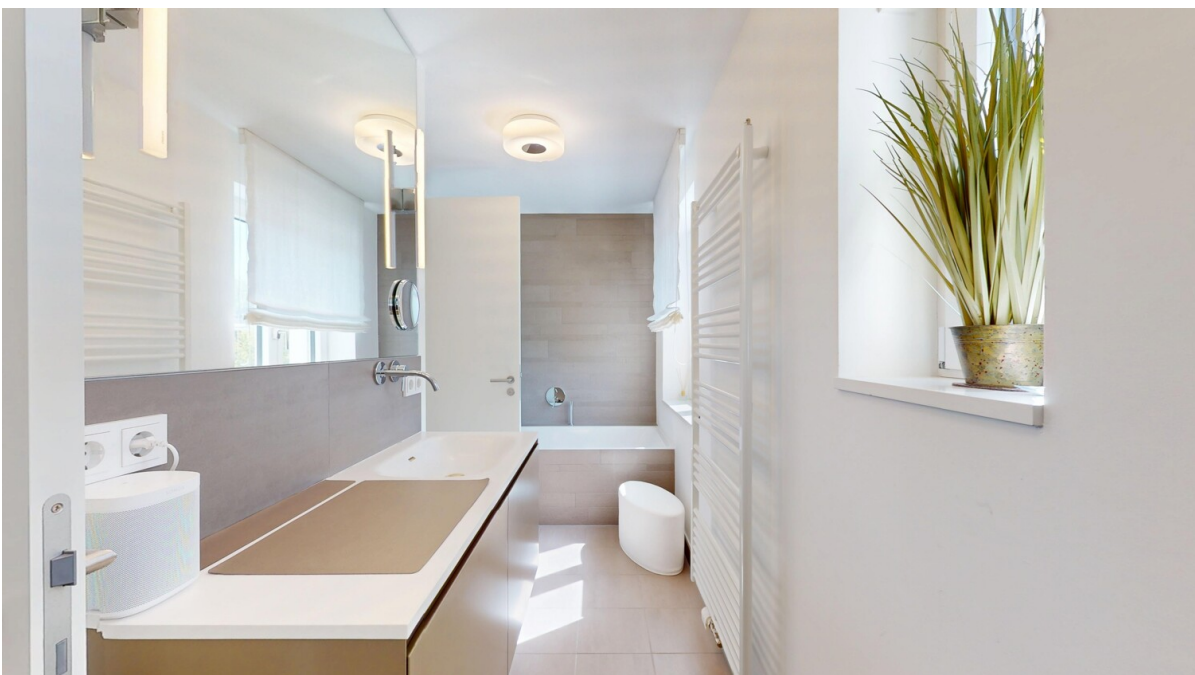
CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim

## La propriété



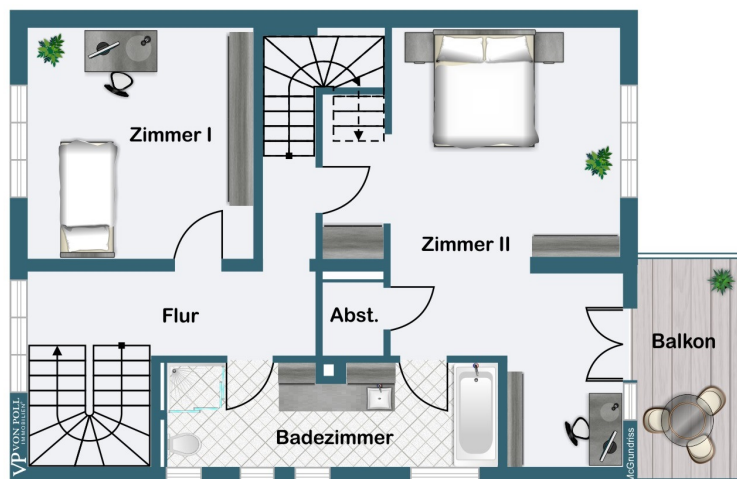
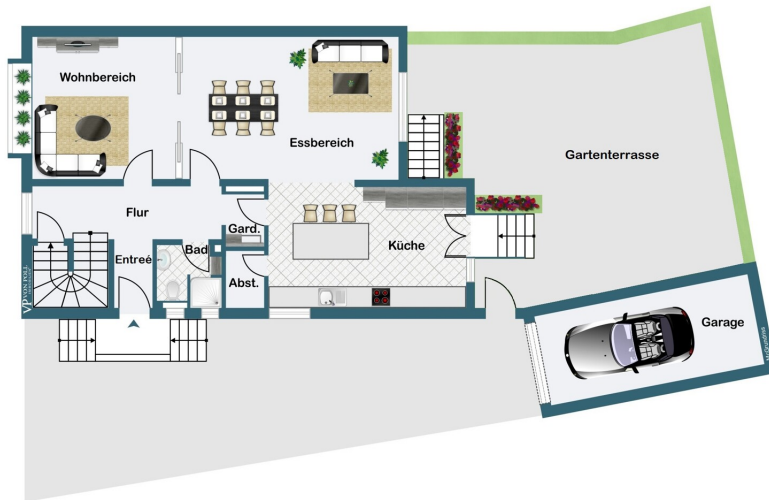
**CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

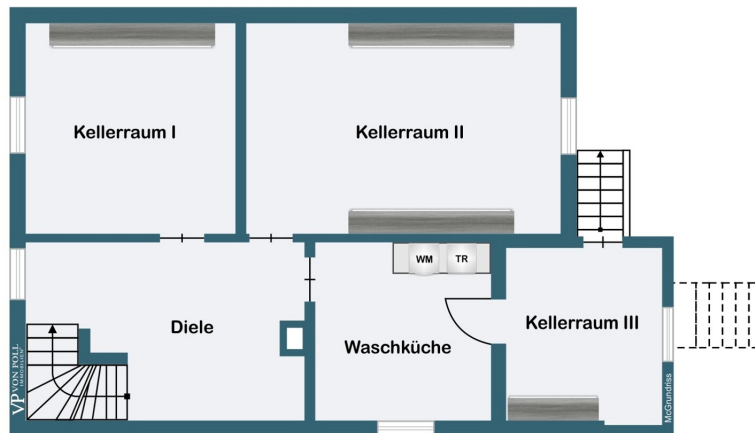
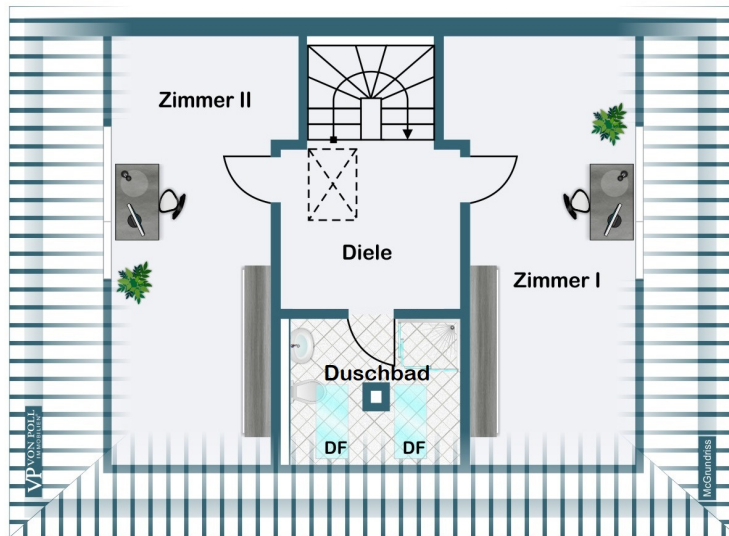
## La propriété



CODE DU BIEN: 26001112 - 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: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Une première impression

Das stilvolle Stadthaus aus dem Jahr 1951 befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in zentraler Lage von Praunheim, unweit des Niddaparks. Die circa 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit – sowohl für ein kinderfreundliches, familiäres und individuelles Wohnen.

Die hochwertig sanierte Doppelhaushälfte wurde 2018/2019 kernsaniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht (KfW-Effizienzhaus-Standard 70, Energieklasse A+). Eine gedämmte Außenhülle, dreifach verglaste Fenster, ein Hybridheizungssystem mit Brauchwasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage auf dem Garagendach sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgen für ein energieeffizientes und angenehmes Wohnklima.

Insgesamt stehen sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer, zur Verfügung. Großzügige Deckenhöhen von bis zu drei Metern und bodentiefe Fenster schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit geschmackvollen, traditionellen Pariser Metrofliesen und Siemens-Elektrogeräten, wurde stilvoll gestaltet und durch einen Anbau ergänzt. Das ausgebaute Dachgeschoss mit Gauben bietet zusätzlichen Raum und viel Tageslicht.

Die hochwertige Ausstattung umfasst unter anderem sehr wertiges Industrieparkett, eine massive Eichholztreppe, Zement- und Feinsteinzeugfliesen sowie maßgefertigte Einbauschränke. Besonders hervorzuheben ist im Entrée und Flur ein nach einem alten Muster farblich abgestimmter Fliesenteppich. Ein Smart-Home-System mit Audio-/Video-Gegensprechanlage und elektronischer Verriegelungsüberwachung sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die eingewachsene, nach Südwesten ausgerichtete Gartenterrasse lädt zum Entspannen bis in die Abendstunden ein.

In Vorbereitung sind ein Batteriespeicher und eine Ladestation für Elektroautos. Diese Immobilie überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und hoher Energieeffizienz – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer.

**CODE DU BIEN: 26001112 - 60488 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Détails des commodités**

- **Smart-Home-System mit Audio-/Video-Gegensprechanlage und Verriegelungsüberwachung sowie Alarmfunktion**
- **Moderne, hochwertige Einbauküche von Siemens mit Pariser Metrofliesen**
- **Einbauschränke**
- **Hohe Innentüren 2,25 Meter**
- **Industrieparkettboden und Treppe in Eichevollholz**
- **Hochwertige Zementfliesen von VIA im Entree, in der Küche und im Gästebad des Erdgeschosses**
- **Feinsteinzeug von Mosa in den Bädern im Obergeschoss und Dachgeschoss**
- **Badausstattung von Antonio Lupi**
- **Dreifach verglaste Fenster mit Fliegengittern**
- **Farbige Aluminiumfensterläden**
- **Teilweise bodentiefe Fenster**
- **Sonnenschutz an den Dachgauben**
- **Eine Garage und ein PKW-Stellplatz**

**CODE DU BIEN: 26001112 - 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 und internationalen Schulen, die sich direkt im Stadtteil oder in den angrenzenden Vierteln befinden. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der U-Bahnlinie U6 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.

**CODE DU BIEN: 26001112 - 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: 26001112 - 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)**