

Frankfurt am Main – Praunheim

# Spacieuse maison de ville jouxtant directement le parc Nidda

CODE DU BIEN: 25001244



PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160,08 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 323 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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

CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001244
Surface habitable	ca. 160,08 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.050.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.32 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1974



CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

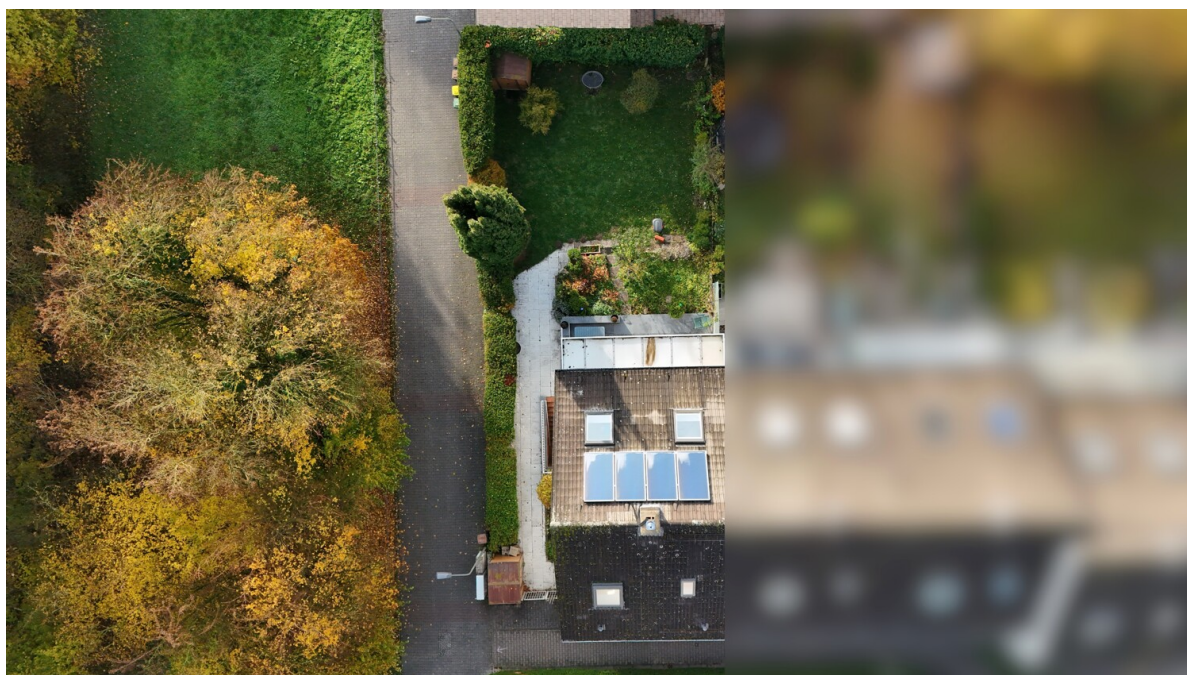
## La propriété





CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001244 - 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: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne entièrement rénovée et écoénergétique bénéficie d'un emplacement idyllique au bout d'un chemin piétonnier tranquille, juste à côté de l'entrée du vaste parc public de Niddatal, ancien site de l'Exposition horticole fédérale, dans un quartier résidentiel paisible de Praunheim. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée et des toilettes invités, ainsi qu'un spacieux séjour/salle à manger ouvert d'environ 40 m<sup>2</sup> donnant directement sur le jardin et une grande terrasse. La cuisine, séparée de la salle à manger par une cloison vitrée, peut facilement être transformée en cuisine ouverte. Un large escalier mène à l'étage, qui offre trois chambres de belles dimensions et une salle de bains baignée de lumière naturelle. Le balcon, avec vue sur la verdure, est idéal pour se détendre. Les combles aménagés offrent deux pièces supplémentaires et une salle d'eau – parfaits pour des chambres d'enfants ou un bureau. La maison dispose d'un sous-sol complet offrant un grand espace de rangement et une pièce pouvant servir de chambre d'amis ou d'atelier d'environ 12 m<sup>2</sup>. Avec une pièce supplémentaire au sous-sol et le couloir, cet espace fait partie de la surface habitable. On y trouve également une buanderie et la chaufferie. Ce bien attractif est complété par un garage privatif et plusieurs places de parking juste devant l'entrée. Avec un total de sept pièces et une distribution bien pensée, cette maison est idéale pour les familles souhaitant vivre dans un quartier verdoyant bénéficiant d'excellentes infrastructures.

**CODE DU BIEN: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25001244 - 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 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: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 100.32 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25001244 - 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)