

Frankfurt am Main – Praunheim

# Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten

???????? ??????????: 25001108



???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 256,8 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 573 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ??? ??????

|                       |                          |                       |                        |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 25001108                 | ????? ???????         | 1.390.000 EUR          |
| ???????????           | ca. 256,8 m <sup>2</sup> | ??????                | ?????????????          |
| ?????????             | 8                        | ?????????????         | ?????????????????      |
| ????????????? ???     | 5                        | ?????????????         | Käuferprovision        |
| ?????????????         |                          |                       | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????????         | 2                        |                       | MwSt.) des             |
| ????? ??????????????  | 1921                     |                       | beurkundeten           |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????              | ????? ??????????????  | Kaufpreises            |
|                       |                          | ????? ??????????????  | 2016                   |
|                       |                          | ????????????????????? | ca. 94 m <sup>2</sup>  |
|                       |                          | ??????                | ?????????, WC          |
|                       |                          |                       | ?????????????, ??????, |
|                       |                          |                       | ?????????????????      |
|                       |                          |                       | ?????????              |

??????? ???????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                              | 292.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.08.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1921           |

??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



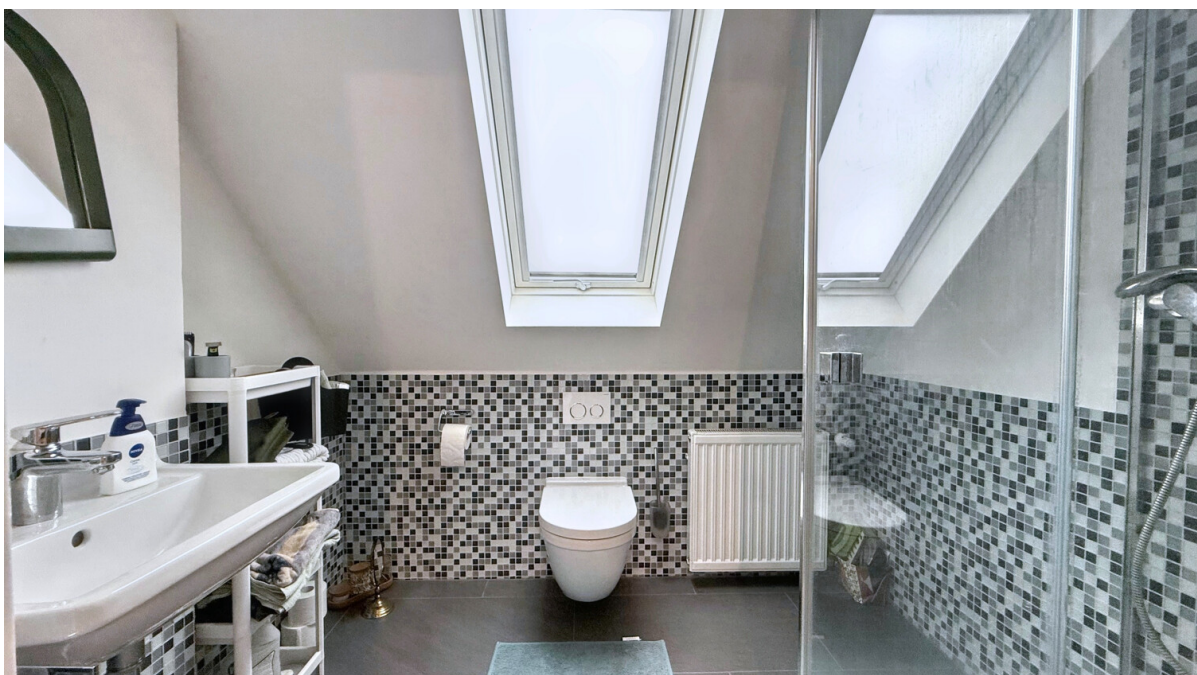
??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



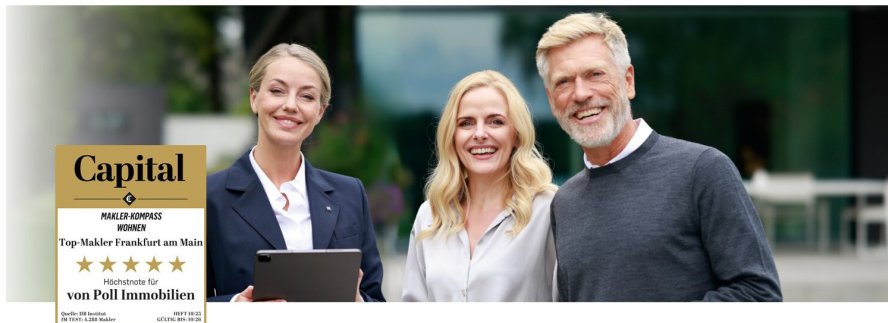
??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



???????? ?????????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????

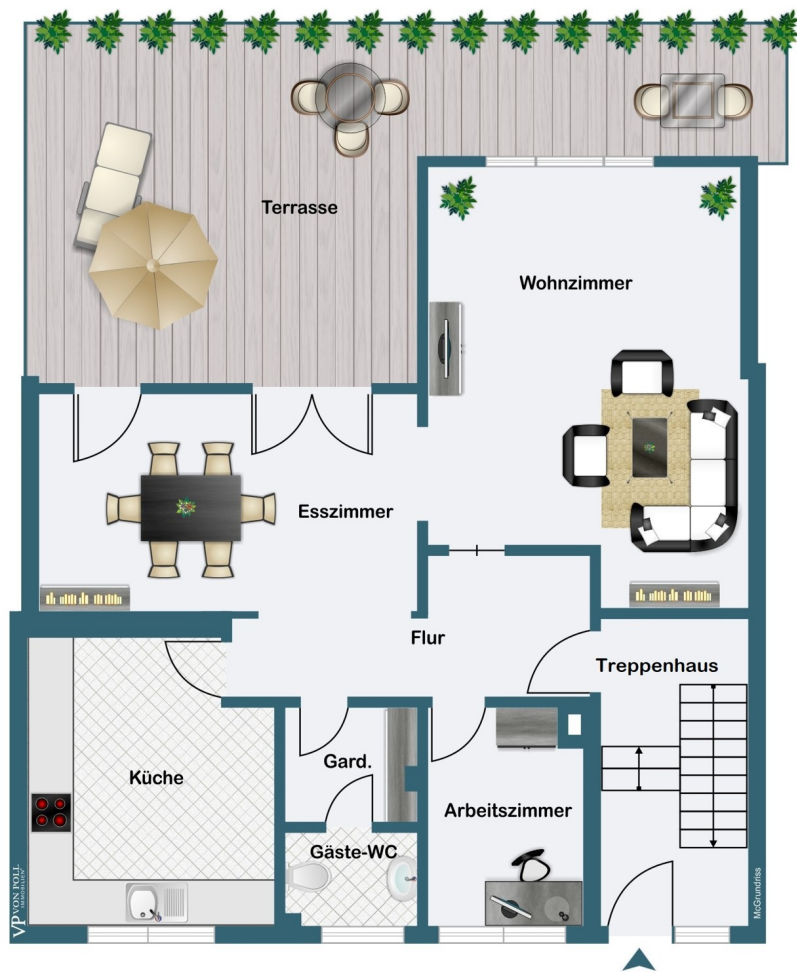


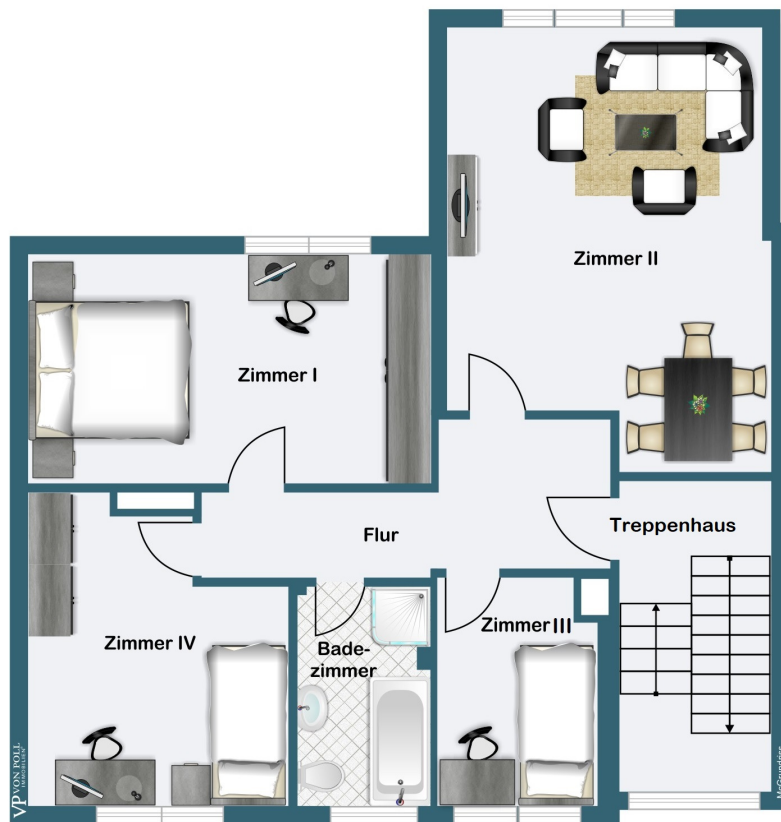
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

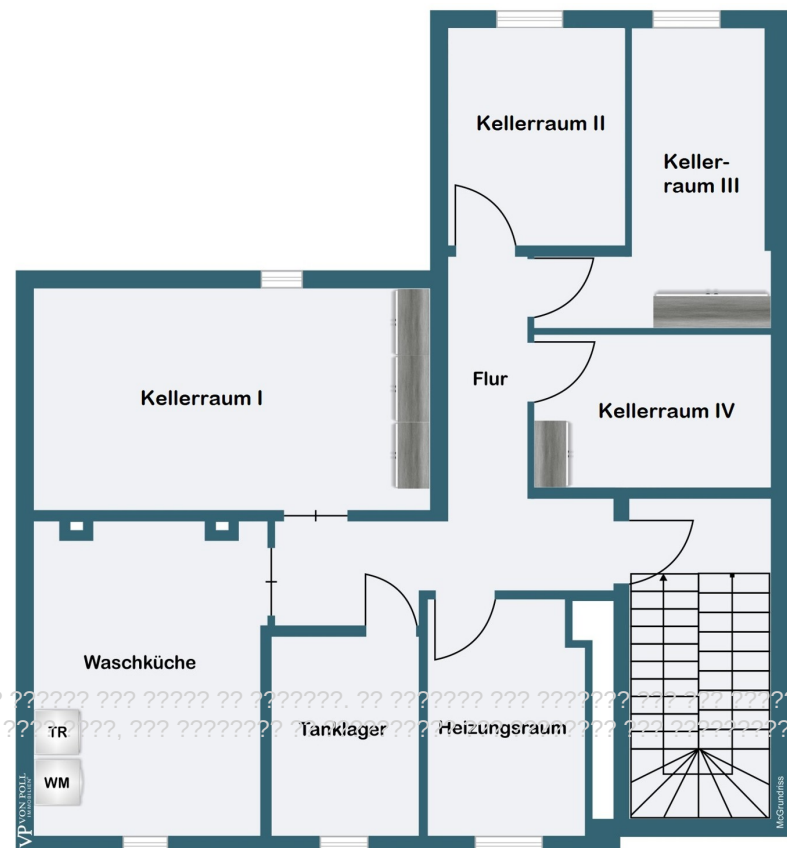
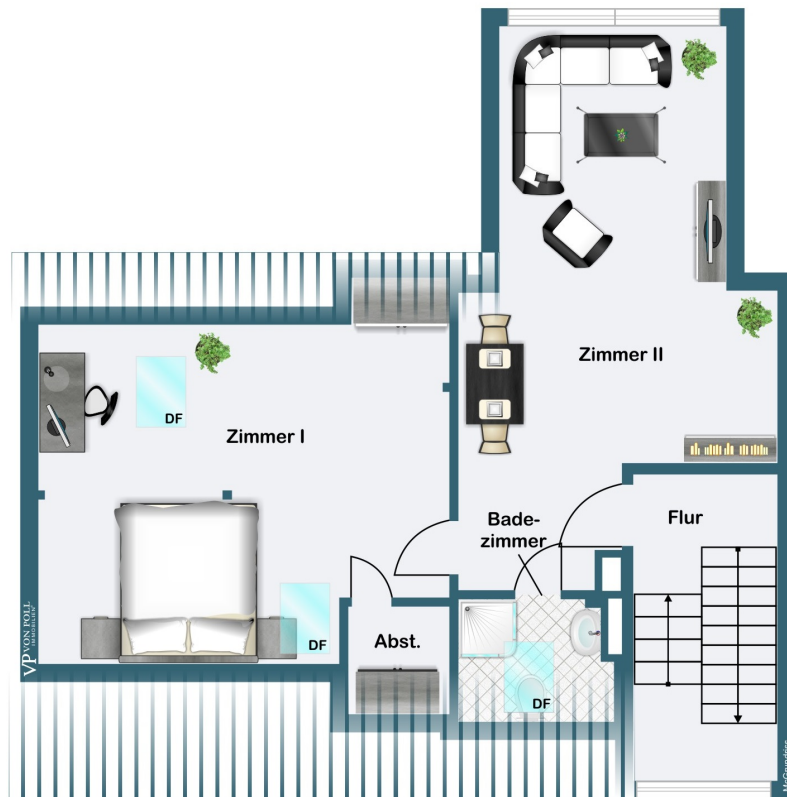
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

???????







??????? ???????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## ??? ?????? ??????????

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus im begehrten Stadtteil Praunheim besticht durch seinen wunderschönen, eingewachsenen Garten und befindet sich in attraktiver Lage: In unmittelbarer Nähe liegen die Europäische Schule sowie das Nordwestzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in das Erdgeschoss. Hier öffnet sich ein großzügig geschnittener, offen gestalteter Wohn-/ Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Diese ist mit einer charmanten, begrünten Pergola überdacht und führt in den idyllischen Garten. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein weiteres Zimmer, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird, ein Gäste-WC sowie eine geräumige Wohnküche. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein weiteres Arbeitszimmer sowie ein helles Tageslichtbad.

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet zwei große, vielseitig nutzbare Räume sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche.

Diese Immobilie eignet sich ideal für eine große Familie.

Das Haus ist derzeit vermietet und wird Ende 2025 frei.

??????? ???????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ???????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

????? ??????????????

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.

??????? ???????? : 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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