

Frankfurt am Main - Preungesheim

Großzügige Dachgeschosswohnung mit Loggia und Aufzug

VP azonosító: 26001178



VÉTELÁR: 639.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 103,1 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Áttekintés

VP azonosító	26001178
Hasznos lakótér	ca. 103,1 m ²
Teto formája	Nyereg teto
Emelet	4
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdösobák	2
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	639.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	80.80 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.11.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1987

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



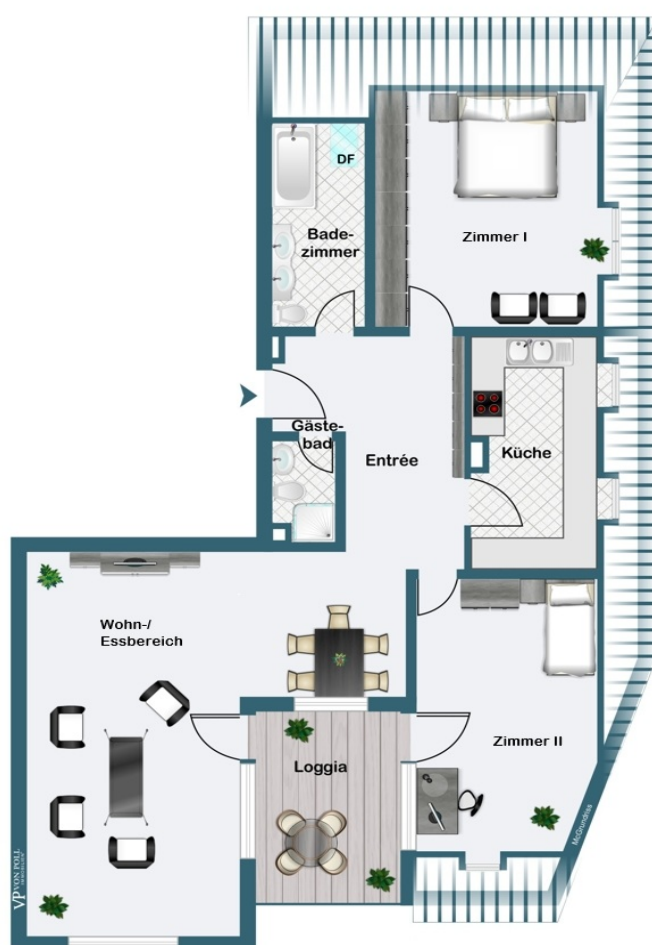
VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az also benyomás

Diese charmante Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße nahe dem oberen Marbachweg und verbindet ein angenehmes Wohngefühl mit urbaner Nähe. Bereits beim Betreten empfängt die Wohnung mit einem großzügigen Entrée, das dank praktischer Einbauschränke nicht nur repräsentativ, sondern auch äußerst funktional ist.

Der helle Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen, der warme Echtholzparkettboden und der direkte Zugang zur Loggia schaffen eine einladende Atmosphäre mit viel Licht und Wohnkomfort. Die große, uneinsehbare Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen — mit schönem Blick ins Grüne und über die umliegende Nachbarschaft. Dank Heizstrahler lässt sich dieser besondere Außenbereich auch an kühleren Tagen angenehm nutzen.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und bietet mit ihrer großzügigen Arbeitsfläche sowie viel Stauraum ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen und Wert auf Ordnung legen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten — ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das geräumige Badezimmer mit Badewanne sowie das separate Gäste-WC mit Dusche sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Elektrische Rollläden, Einbauschränke, eine Gegensprechanlage und ein Kellerabteil runden die Ausstattung der Wohnung sinnvoll ab.

Auch das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt mit praktischen Details: Ein Aufzug, ein Fahrradabstellraum sowie eine großzügige Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Aktuell wird die Wohnanlage weiter modernisiert. Die bereits bezahlte Erneuerung der Fenster ist derzeit in Umsetzung. Darüber hinaus erfolgt 2026 die Modernisierung der Aufzugssteuerung.

Eine Wohnung für Menschen, die helles Wohnen, einen durchdachten Grundriss und einen geschützten Außenbereich in innenstadtnaher Lage zu schätzen wissen — ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Részletes felszereltség

- Großzügige, voll ausgestattete Einbauküche mit viel Stauraum
- Echtholzparkett
- Praktische Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- Große, uneinsehbare Loggia mit Heizstrahler
- Kellerabteil
- Aufzug im Haus
- Fahrradabstellraum
- Große Waschküche
- Optional: zwei Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladesäule, jeweils gegen Aufpreis von 20.000 €

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in Preungesheim, an der Grenze zu Bornheim. Preungesheim ist ein gewachsenen und familienfreundlichen Stadtteil im Frankfurter Norden. Die Lage zwischen Friedberger Warte und dem oberen Marbachweg verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Preungesheim bietet eine angenehme, sozial gemischte Wohnstruktur sowie eine gute Versorgung im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind gut erreichbar. Auch Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Stadtteil besonders alltagstauglich für Familien.

Ein großer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Sowohl die U-Bahn-Station Feuerwehrstraße als auch die Haltestelle Friedberger Warte mit der Straßenbahnlinie 18 liegen jeweils nur ca. 300 Meter entfernt. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt, Nordend, Sachsenhausen und zu weiteren Frankfurter Stadtteilen. Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen gut erreichbar.

Umliegende Grünflächen, Spielplätze und Wege im Quartier bieten zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Preungesheim verbindet damit urbanen Komfort, kurze Wege und ein entspanntes Wohnumfeld auf überzeugende Weise.

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

További információ / adatok

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

VP azonosító: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com