

Frankfurt am Main – Praunheim

## Közel a városhoz, mégis természet ölelésében: Kerti apartman kandallóval és stílussal

VP azonosító: 24001262B



VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 71,11 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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

VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 24001262B                |
| Hasznos lakótér       | ca. 71,11 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 2                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1993                     |
| Parkolási lehetőségek | 15000 x Mélygarázs       |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 345.000 EUR                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 11 m <sup>2</sup>                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat                |

VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.07.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 185.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                |

VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

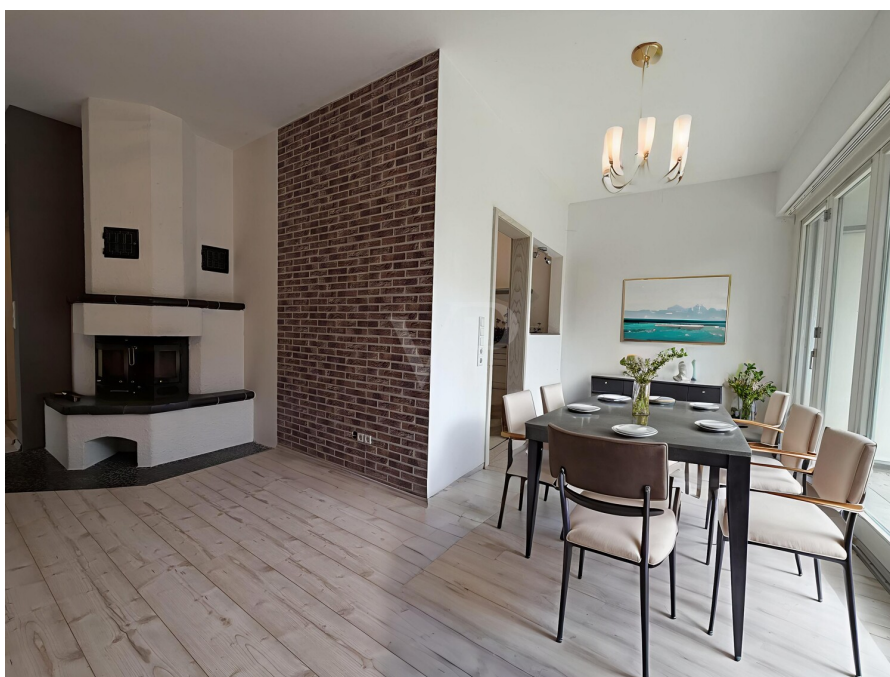
## Az ingatlan





VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



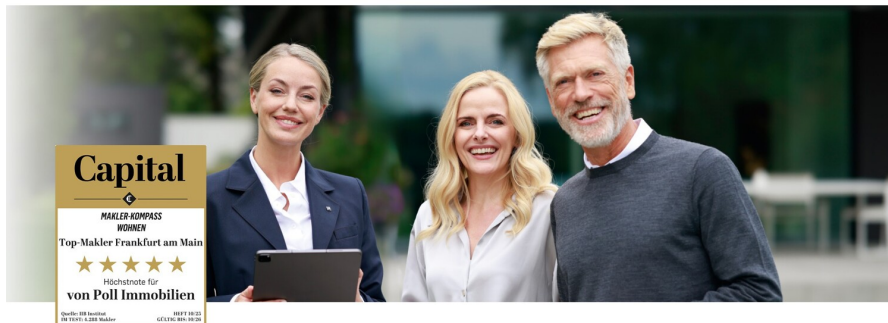
VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan

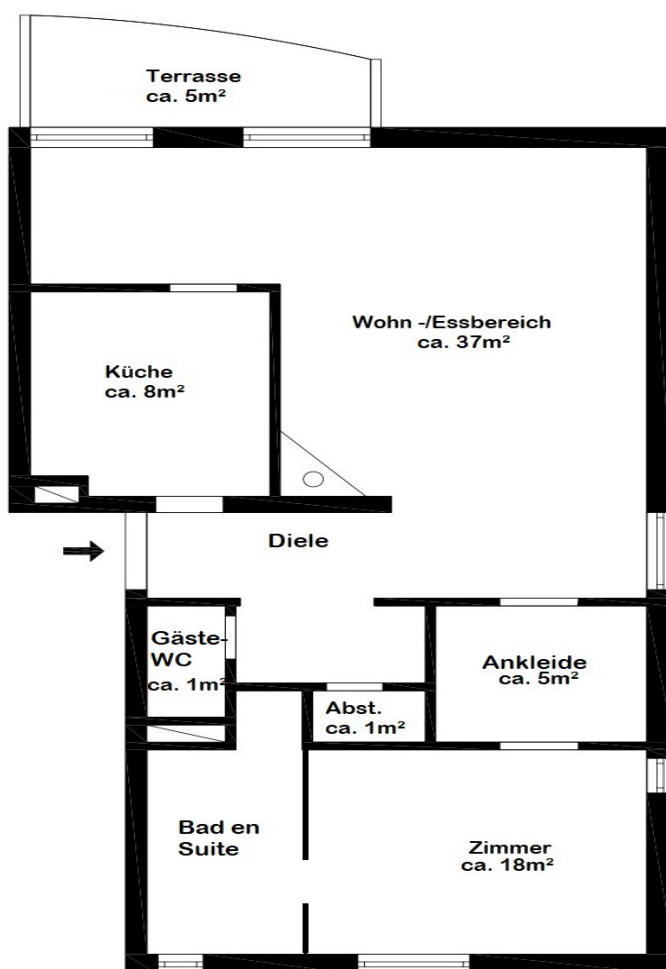


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Alaprajzok



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



VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott földszinti lakás körülbelül 72 négyzetméternyi lakóteret kínál, átgondoltan megtervezett elrendezéssel, amely két szobából áll. Belépéskor egy barátságos elosztó fogadja, ahol bőséges hely van egy gardrób és egy tároló számára. A lakás szíve a nyitott területe nappali, amelyhez egy modern, beépített konyha tartozik. A beépített fatüzelésű kályha melegséget és kellemes hangulatot biztosít. A nappaliból a teraszra léphetünk ki, amely zökkenőmentesen nyílik egy tágas kertre. Ez rengeteg helyet kínál a szabadterület kihasználásához, valamint a zöld környezetben eltöltött pihentető órákhoz. A gondozott kert további fényfokozója ennek az ingatlannak, amely kiterjeszti a lakóteret a szabadba. A hálószoba kényelmes méretű, és elegendő helyet kínál egy nagy ágy és egy gardrób számára. A világos fürdőszobában kád és zuhanyzó is található, biztosítva a rugalmasságot és a kényelmet. A külön vendég-WC tovább növeli a lakás praktikumát. A lakás padlóburkolata laminált és járólappal kombinációjával készült, ami hozzájárul a harmonikus lakókörnyezethez. A fűtést egy 2022-ben korszerűsített központi fűtési rendszer biztosítja, amely kellemes hőmérsékletet biztosít az egész lakásban. Az ingatlan további előnye a vételárban benne foglaltatott mélygarázsban található parkolóhely, amely biztonságos és időjárásálló tárolást biztosít jármű számára. A lakás központi elhelyezkedése kiváló infrastruktúrát kínál. Bevásárlási lehetőségek, iskolák és tömegközlekedés is könnyen elérhetőek, így a mindennapi élet kényelmes és hatékony. Az 1993-ban épült ingatlan kiváló állapotban van, és tökéletes egyensúlyt kínál a nyugodt élet és a város közelsége között. Jól megtervezett elrendezése és számos jellemzője vonzóvá teszi mind az egyedülállókat, mind a párokat számára, akik értékelik a központi elhelyezkedést és a modern életszínvonalat. Ez egy nagyszerű lehetőség az érdeklődő vásárlók számára, hogy egy jól karbantartott és jól felszerelt lakást vásároljanak kiváló közlekedési kapcsolatokkal. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, és személyesen is megtekinthesse ezt a vonzó ingatlant. További információ kérésre rendelkezésre áll.

VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Részletes felszereltség

- Laminat- und Fliesenböden
- Offene Einbauküche
- Gute Raumaufteilung
- Kaminofen im Wohnbereich
- Bad en Suite mit Tageslicht, Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Schöner Garten
- Tiefgaragenstellplatz (15.000€)
- Großer Kellerraum mit circa 11,5 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Minden a helyszínról

Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt. Ausreichend Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zum Niddapark 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 und die Wohnung ist ein Katzensprung zum Nordwestzentrum entfernt.

Praunheim ist mit der U-Bahnlinie U6 (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 und ist in ca. 20 Min. in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden.

VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 185.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



VP azonosító: 24001262B - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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