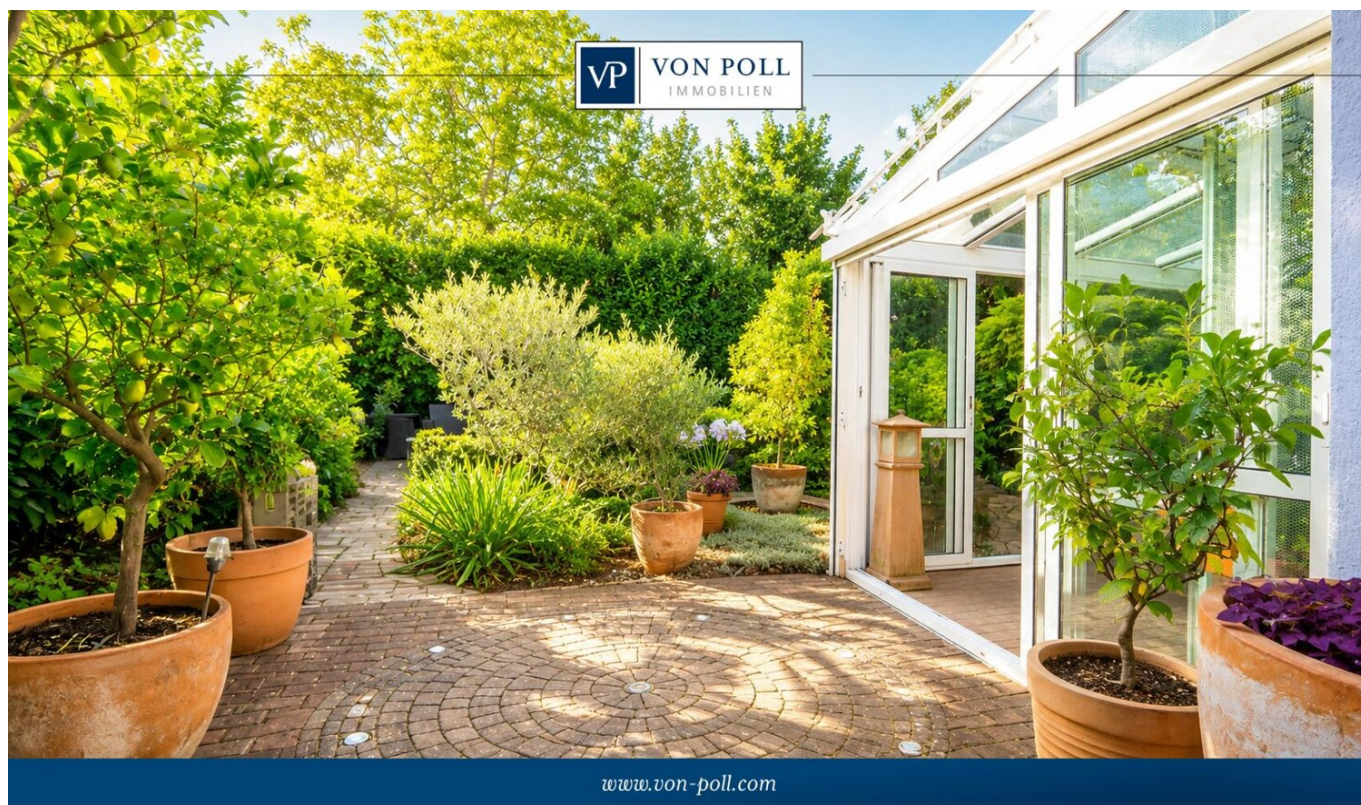


Frankfurt am Main - Preungesheim

Loftgefühl im eigenen Haus – außergewöhnliches Galeriehaus

VP azonosító: 26001179



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 244 m²

VP azonosító: 26001179 - 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: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Áttekintés

VP azonosító	26001179
Hasznos lakótér	ca. 123 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	1
Fürdoszobák	2
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	795.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 44 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.04.2029
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	52.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az ingatlan



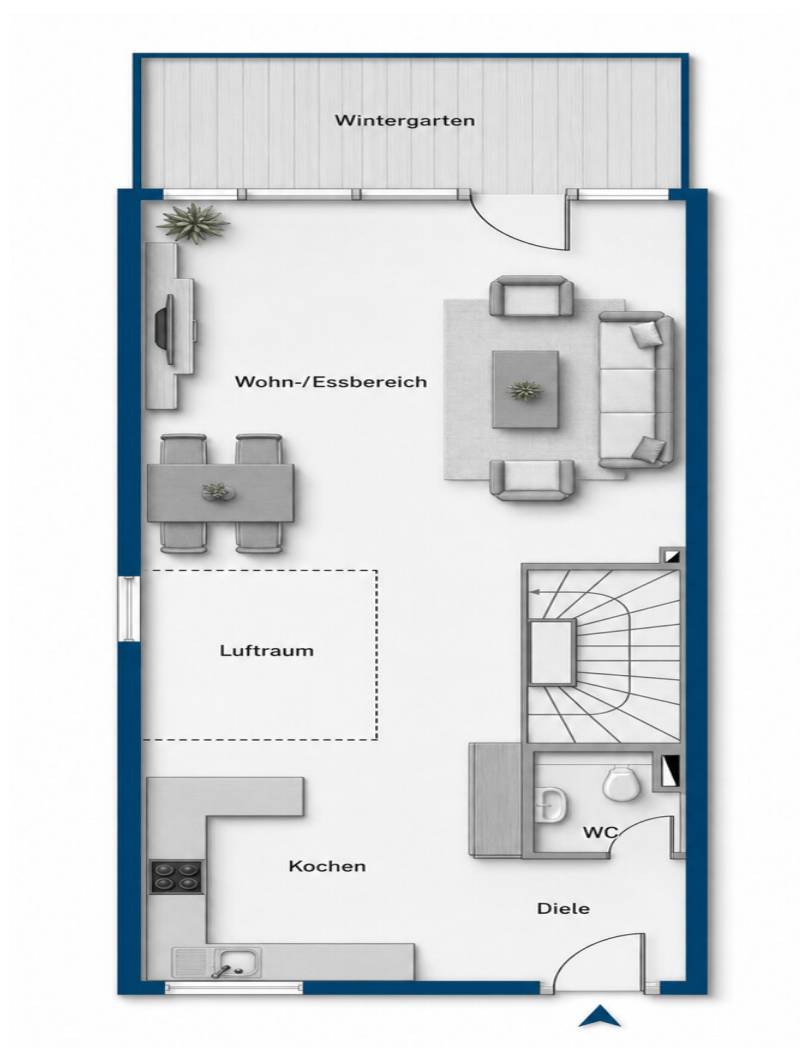
VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

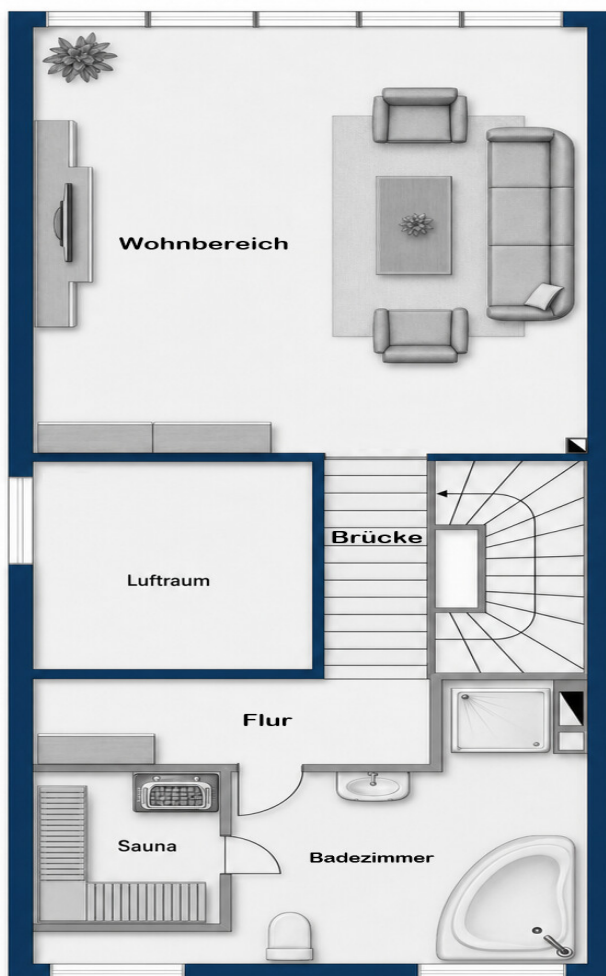
Az ingatlan

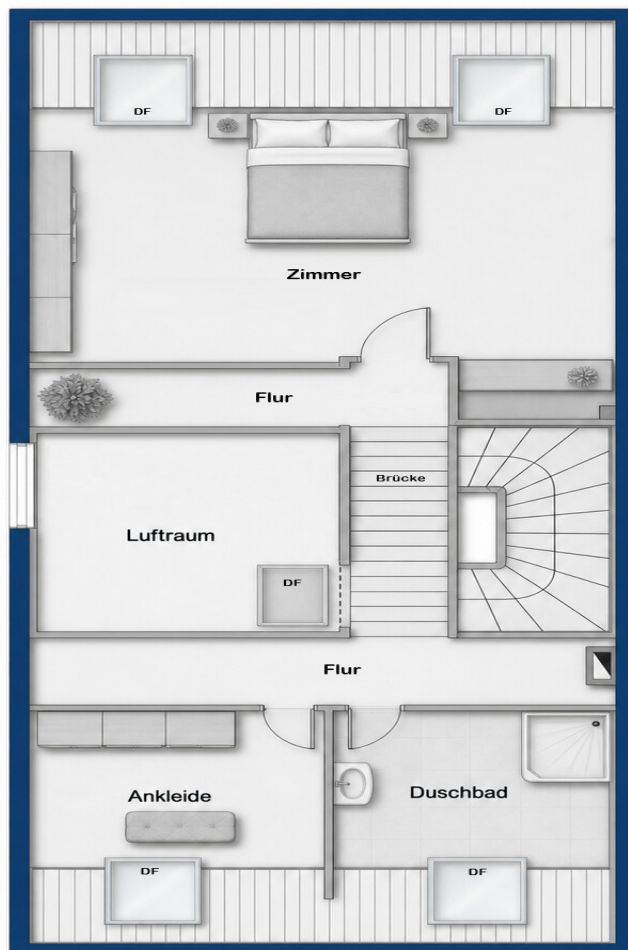


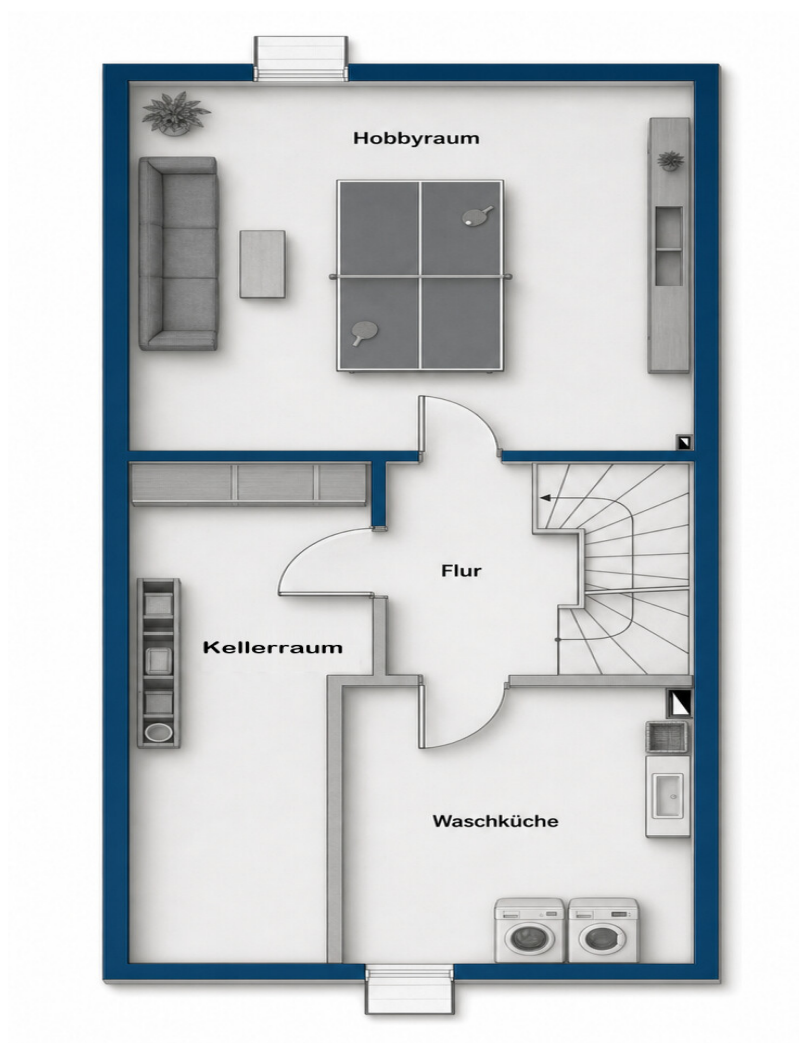
VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Alaprajzok









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

VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Az also benyomás

Dieses außergewöhnliche Reihenendhaus im beliebten Frankfurter Bogen verbindet moderne Architektur mit einem offenen Wohnkonzept und einem großzügigen Raumgefühl. Lichtdurchflutete Räume, beeindruckende Deckenhöhen und eine offen gestaltete Galerie verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter und schaffen eine Wohnatmosphäre, die weit über den Standard eines klassischen Reihenhauses hinausgeht.

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kaminofen. Große Fensterflächen und der angrenzende Wintergarten holen den Garten förmlich ins Haus und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Der liebevoll eingewachsene Garten bietet dabei ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Entspannen im Grünen ein.

Die hochwertige Einbauküche mit großzügiger Kochinsel lässt keine Wünsche offen und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Neben dem offenen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bietet die obere Wohnebene einen weiteren großzügigen Wohnbereich. Das abgeschlossene Zimmer im Dachgeschoss eignet sich als Schlafzimmer, Arbeits- oder Rückzugsraum. Das großzügige Hauptbad überzeugt zusätzlich mit einem Whirlpool und eine integrierte Sauna – ein privater Wellnessbereich in den eigenen vier Wänden.

Die offene Galerie verbindet die Wohnebenen auf elegante Weise und sorgt gemeinsam mit den hohen Decken und den markanten Sichtachsen für ein außergewöhnliches Raumgefühl. Im Untergeschoss eröffnet ein großer Hobbyraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessbereich, Homeoffice, Gästezimmer oder Freizeitraum.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch einen Stellplatz direkt am Haus sowie die ruhige Lage innerhalb eines gepflegten Wohnquartiers. Ein Zuhause für alle, die individuelle Architektur, Großzügigkeit und ein helles, offenes Wohnambiente zu schätzen wissen.

VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Részletes felszereltség

- Moderne Einbauküche mit Kochinsel, Granit-Arbeitsplatten und Markengeräten
- Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Naturstein- und Granitböden in Wohnbereich, Wintergarten und Küche
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Rollläden, zum Teil elektrisch
- Außergewöhnliche Hauskonzeption mit offener Galerie
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- tolle Kaminöfen im Erdgeschoss und Obergeschoss
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen und Oberlichter
- Offene Galerie mit beeindruckender Raumhöhe
- Wellnessbad mit Whirlpool, Dusche und Sauna
- Weiteres Duschbad im Dachgeschoss
- Wohnlich ausgebauter Hobbyraum und Bad im Untergeschoss
- Hauswirtschafts- und Kellerräume mit viel Stauraum
- Fernwärme-Zentralheizung, erneuert im Jahr 2025
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Wintergarten mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und in den Garten
- Gepflægter, eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz direkt am Haus

VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Minden a helyszínról

Der Frankfurter Bogen zählt zu den beliebtesten Wohnquartieren im Norden Frankfurts und verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt. Gepflegte Wohnhäuser, verkehrsberuhigte Straßen und zahlreiche Grünflächen prägen das Erscheinungsbild des Quartiers und schaffen eine hohe Lebensqualität.

Das Reihenedhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße innerhalb des Wohngebiets. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegenen Bus- und U-Bahn-Anschlüsse gelangen Sie schnell in die Frankfurter Innenstadt. Die Autobahnen A661 und A5 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine optimale Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet sowie den Frankfurter Flughafen.

Der Frankfurter Bogen vereint urbanes Leben mit einem ruhigen Wohnumfeld und gehört zu den Wohnlagen, die sich durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, ihre Familienfreundlichkeit und ihre nachhaltige Wertstabilität auszeichnen.

VP azonosító: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

További információ / adatok

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: 26001179 - 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