

Frankfurt am Main – Praunheim

## Tágas sorház közvetlenül a Niddapark mellett

**VP azonosító: 25001244**



**VÉTELÁR: 1.050.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160,08 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 323 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Áttekintés

VP azonosító	25001244	Vételár	1.050.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160,08 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Építés éve	1974	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

**VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	100.32 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.09.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



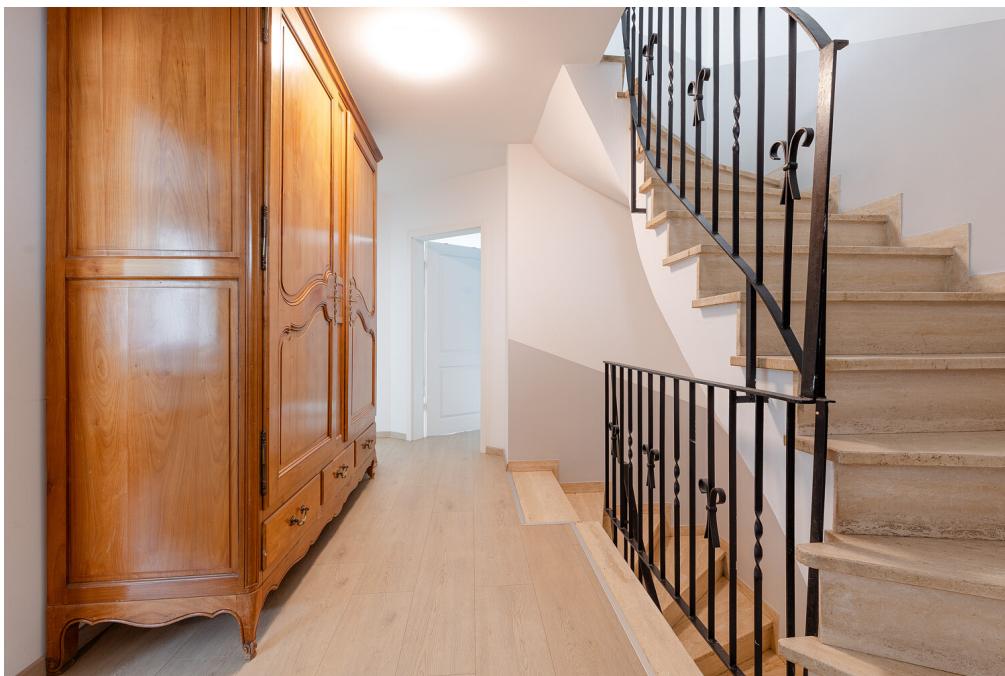
VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



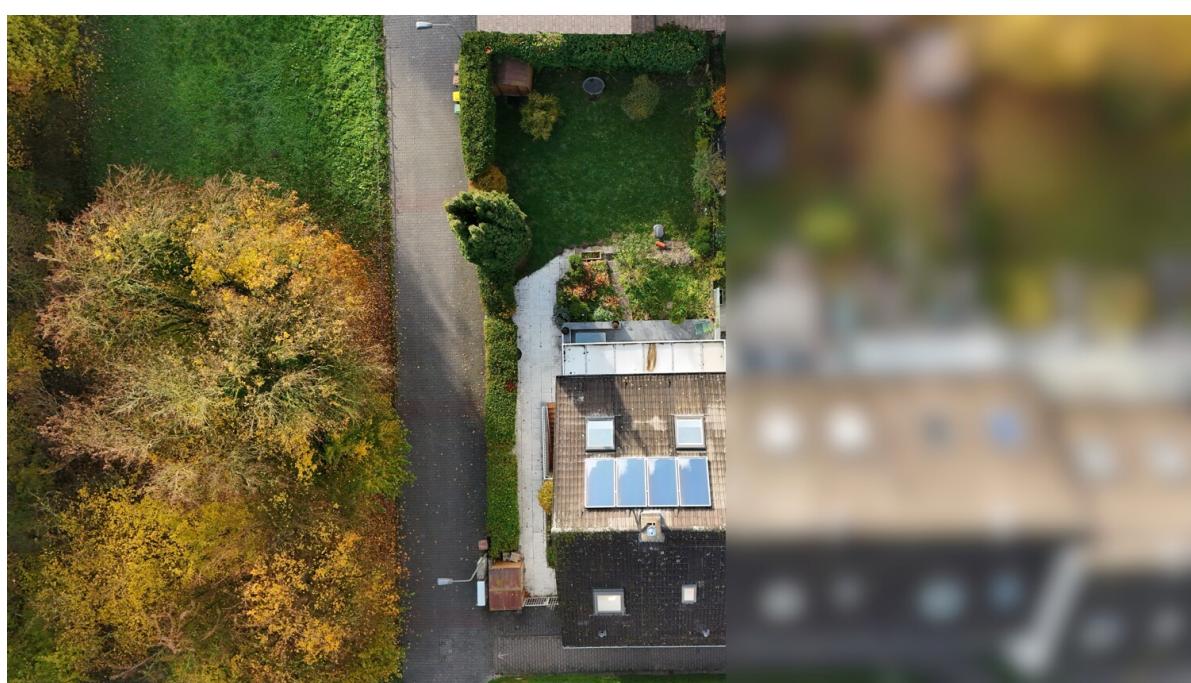
VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 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.

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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

**VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Az elso benyomás

Ez a teljesen felújított és energiatakarékos sorház idilli helyen, egy csendes sétány végén található, közvetlenül a hatalmas Niddatal közpark bejáratánál, amely egykor a Szövetségi Kertészeti Kiállítás helyszíne volt, Praunheim csendes lakóövezetében. A földszinten egy eloszoba és egy vendéglő, valamint egy tágas, kb. 40 m<sup>2</sup>-es, nyitott teru nappali/étkezési hely, amely közvetlenül a kertre és a nagy teraszra nyílik. A konyhát egy üvegfal választja el az étkezéstől, és könnyen átalakítható nyitott teru konyhává. Egy széles lépcso vezet az emeletre, ahol három arányos hálószoba és egy természetes fényű megvilágított fürdőszoba található. A zöld növényzetre néző erkély tökéletes a pihenésre. A tetőterben további két szoba és egy plusz zuhanyzó található – ideális gyerekszobának vagy dolgozószobának. A házban egy teljes pince található, amely boséges tárolóhelyet és egy kb. 12 m<sup>2</sup>-es vendégszobát/hobbiszobát kínál. Egy további pincehelyiséggel és a folyosóval együtt ez a terület a kész lakótér részét képezi. Itt található egy háztartási helyiség és a kazánház is. Ezt a vonzó ajánlatot egy privát garázs és számos parkolóhely teszi teljessé közvetlenül a bejáratitól mellett. Összesen hét szobájával és jól megtervezett elrendezésével ez a ház ideális azoknak a családoknak, akik zöldövezetben, kiváló infrastruktúrával szeretnének élni.

**VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## További információ / adatok

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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: 25001244 - 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 felelősségteljesítéséhez*

---

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