

Frankfurt am Main – Praunheim

Tágas sorház közvetlenül a Niddapark mellett

VP azonosító: 25001244



VÉTELÁR: 1.050.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160,08 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 323 m²

VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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

VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Áttekintés

VP azonosító	25001244
Hasznos lakótér	ca. 160,08 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	07.07.2026
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	1.050.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	100.32 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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



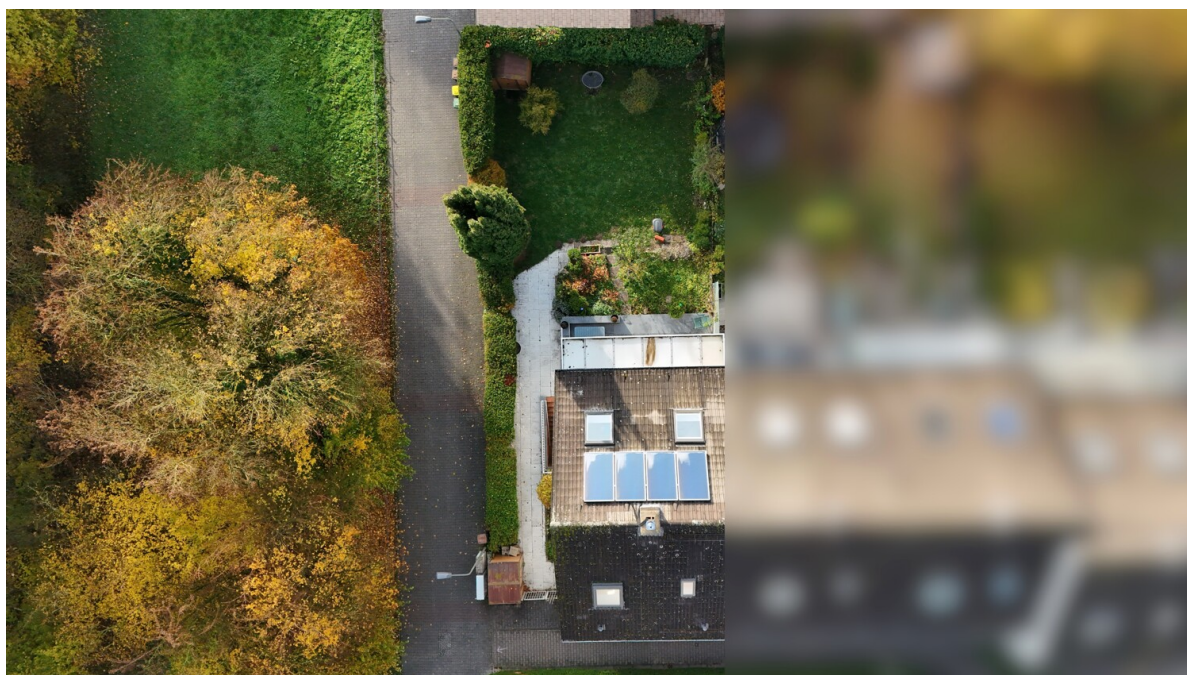
VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Az első 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 elosztó és egy vendégmosdó, valamint egy tágas, kb. 40 m²-es, nyitott teru nappali/étkező található, amely közvetlenül a kertre és a nagy teraszra nyílik. A konyhát egy üvegfal választja el az étkezőtől, és könnyen átalakítható nyitott teru konyhává. Egy széles lépcső vezet az emeletre, ahol három arányos hálószoba és egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba található. A zöld növényzetre néző erkély tökéletes a pihenésre. A tetotérben további két szoba és egy plusz zuhanyzó található – ideális gyerekszobának vagy dolgozószobának. A házban egy teljes pince található, amely bőséges tárolóhelyet és egy kb. 12 m²-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 bejáratú ajtó 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 helyszínról

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/(m²*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 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: 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com