

Frankfurt am Main – Praunheim

## Graziosa casa indipendente con ampio giardino

*Codice oggetto: 25001108*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 256,8 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 573 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001108	Prezzo d'acquisto	1.390.000 EUR
Superficie netta	ca. 256,8 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1921	Superficie lorda	ca. 94 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	292.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	26.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1921

Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



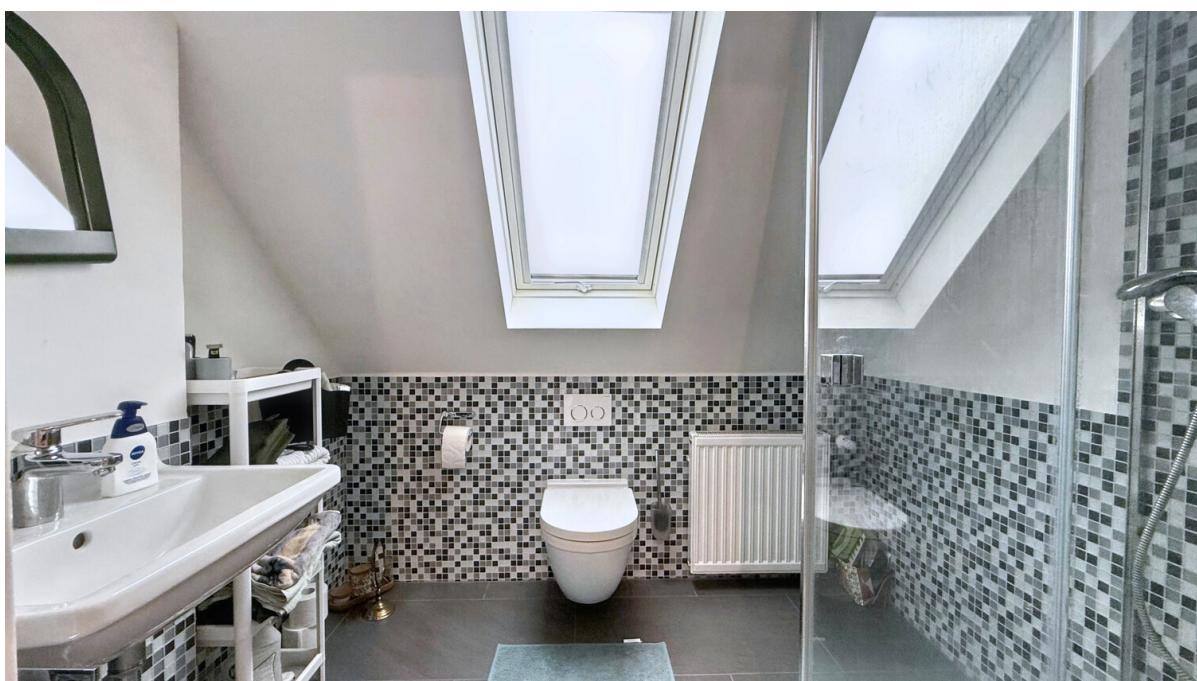
Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



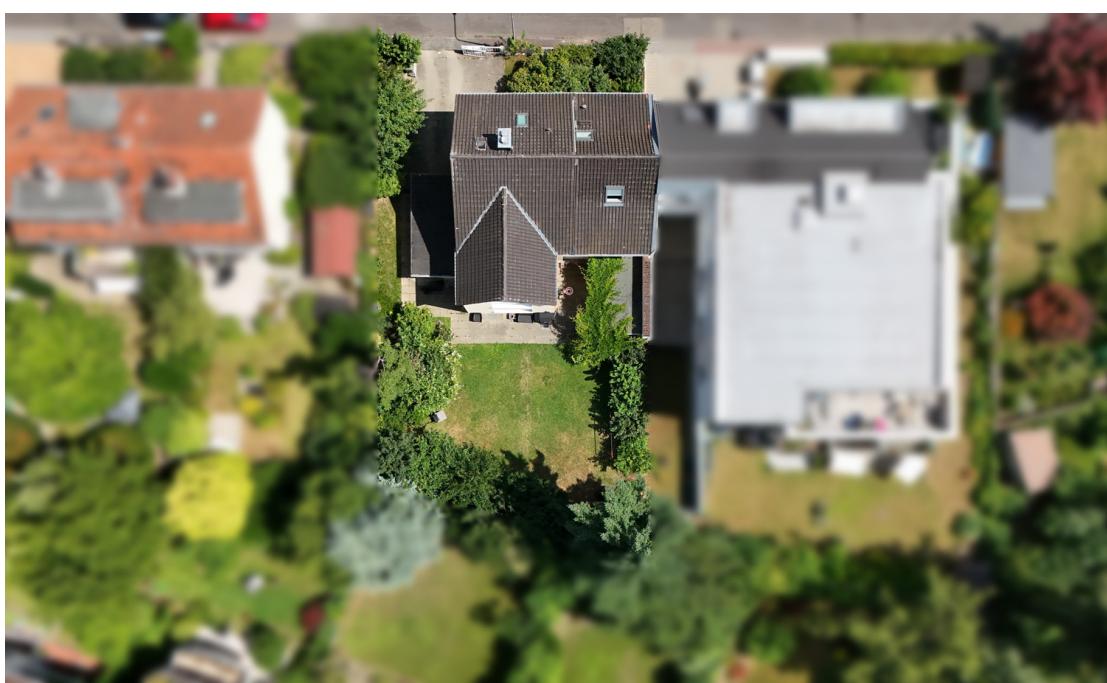
Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà

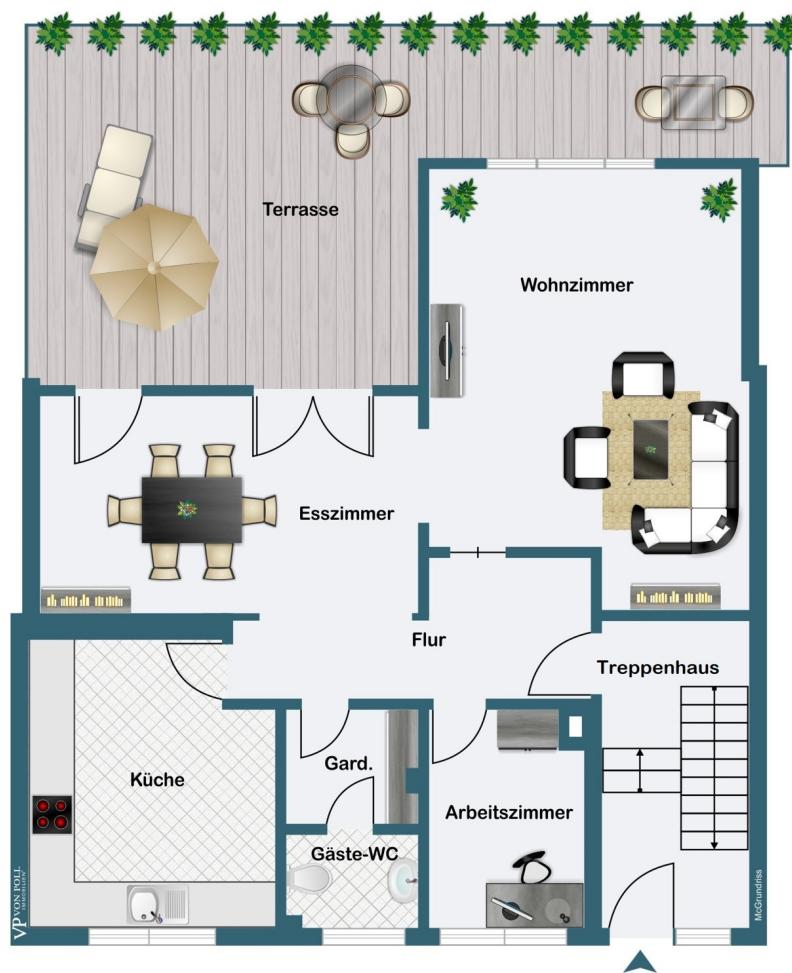


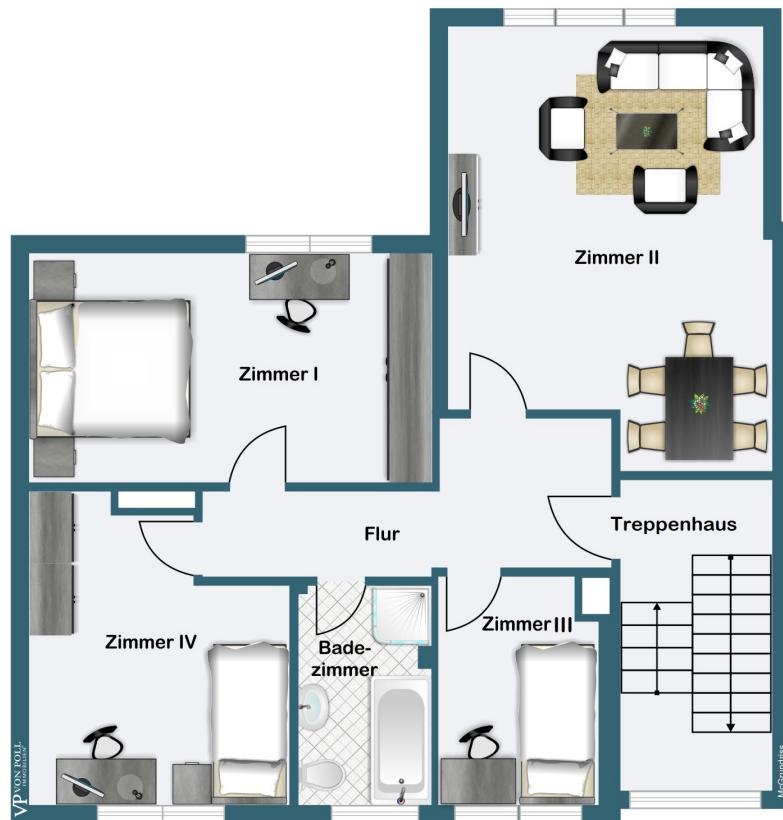
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

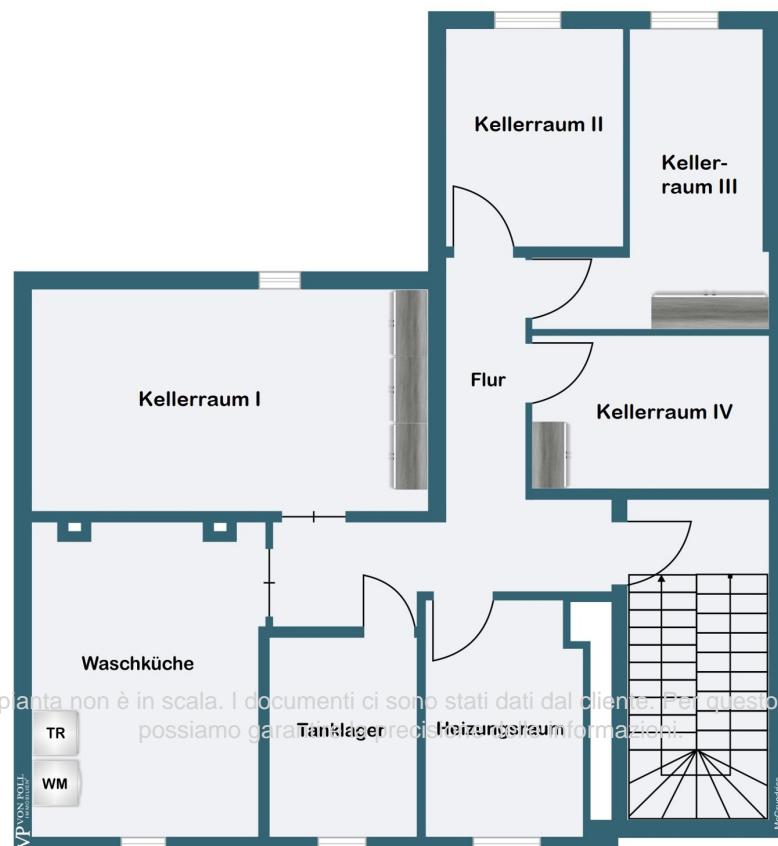
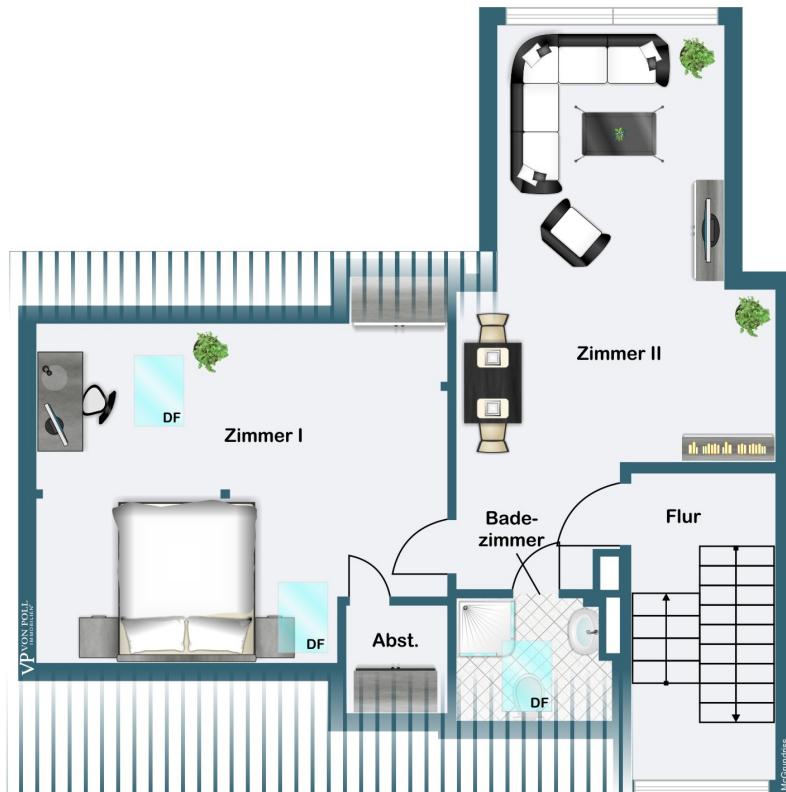
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la correttezza delle informazioni.

**Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, curata con cura, nel ricercato quartiere di Praunheim vanta un bellissimo giardino rigoglioso e gode di una posizione privilegiata: la Scuola Europea e il centro commerciale Nordwestzentrum, con i suoi numerosi negozi, si trovano nelle immediate vicinanze. La scala centrale conduce al piano terra, dove un'ampia zona giorno/pranzo open space si apre sulla terrazza. Questa terrazza è coperta da un grazioso pergolato verdeggianto e conduce all'idilliaco giardino. Su questo piano si trovano anche un'altra stanza, attualmente utilizzata come studio, un bagno per gli ospiti e una spaziosa cucina abitabile. Il piano superiore comprende tre camere da letto, un altro studio e un bagno luminoso con luce naturale. La mansarda ristrutturata offre due ampie camere versatili e un ulteriore bagno con doccia. Questa proprietà è ideale per una famiglia numerosa. La casa è attualmente affittata e sarà disponibile alla fine del 2025.

**Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## **Dettagli dei servizi**

- Parkettboden
- Großer Keller
- Große Terrasse mit Pergola
- Eingewachsener Garten
- Garage

**Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Tutto sulla posizione

Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt. Ausreichend Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zum Niddatal 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.

Praunheim ist mit der U-Bahnlinie U7 (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.

**Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 292.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Codice oggetto: 25001108 - 60439 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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