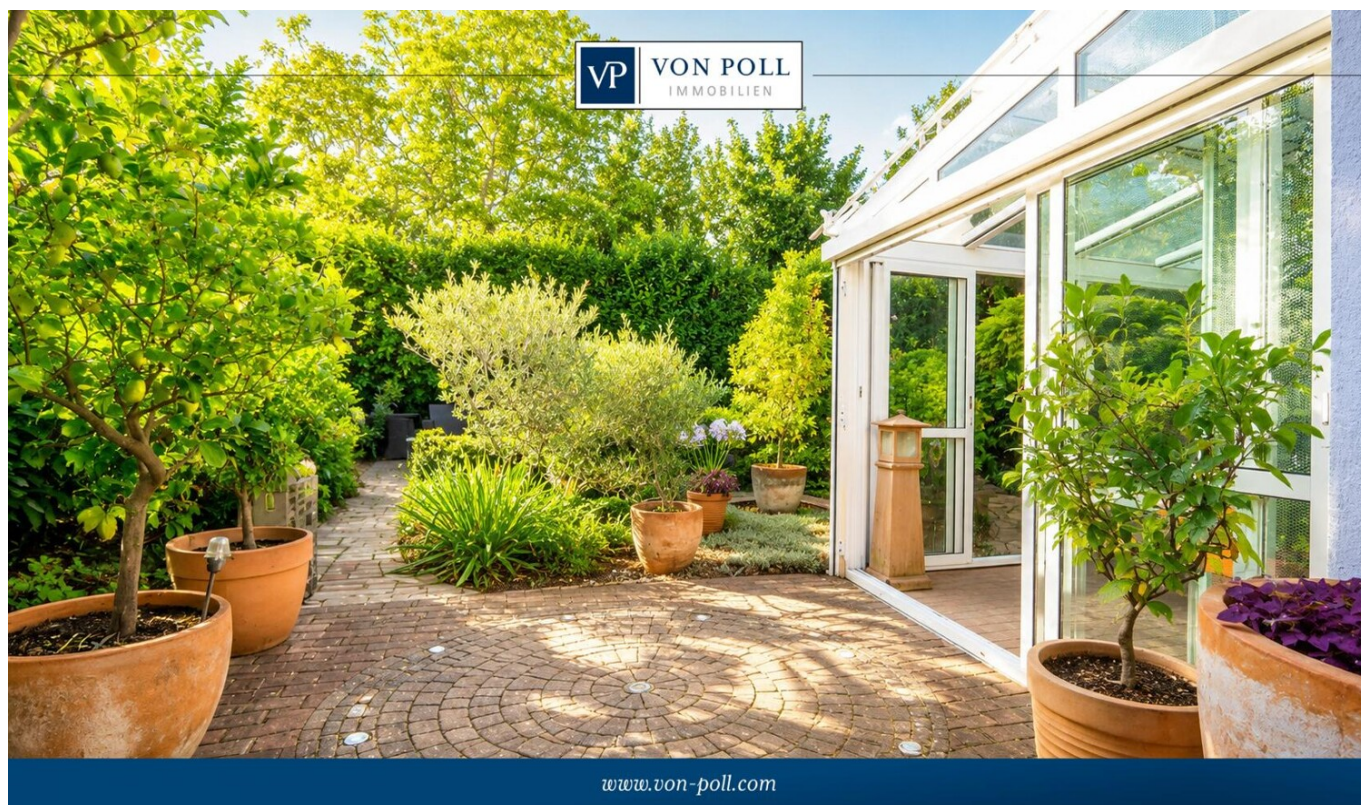


Frankfurt am Main - Preungesheim

Loftgefühl im eigenen Haus – außergewöhnliches Galeriehaus

Codice oggetto: 26001179



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL
TERRENO: 244 m²**

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

- **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: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001179
Superficie netta	ca. 123 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 44 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	30.04.2029
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	52.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La proprietà



Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

La proprietà



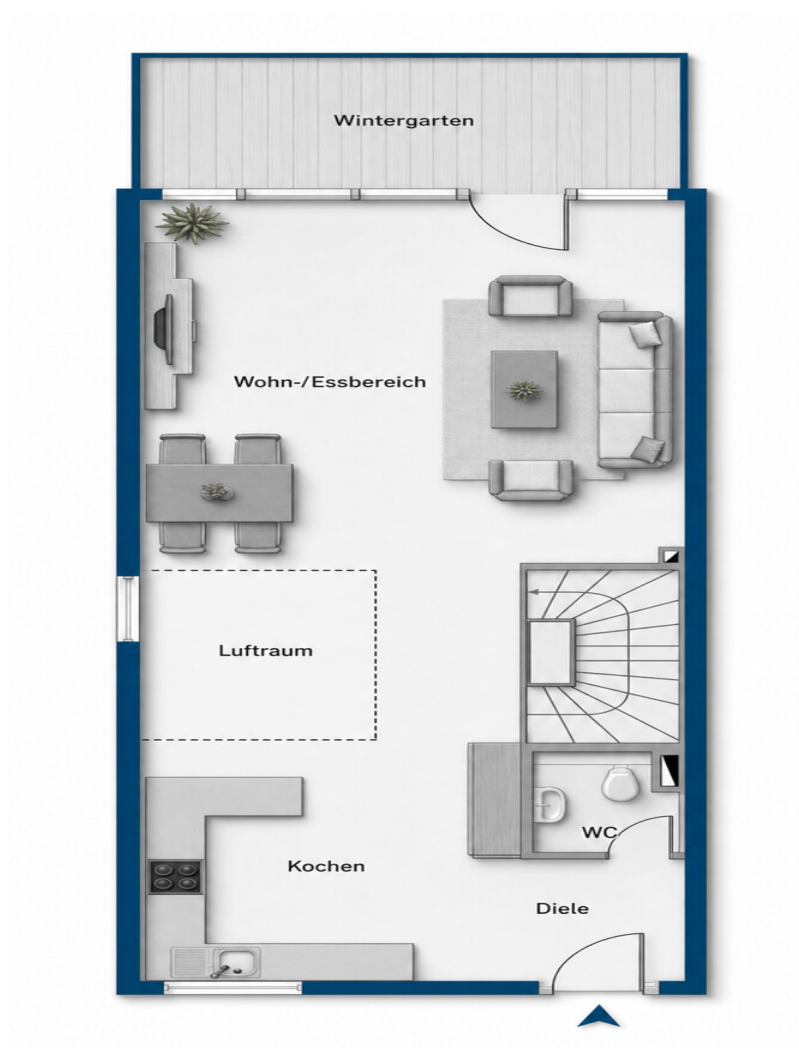
Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

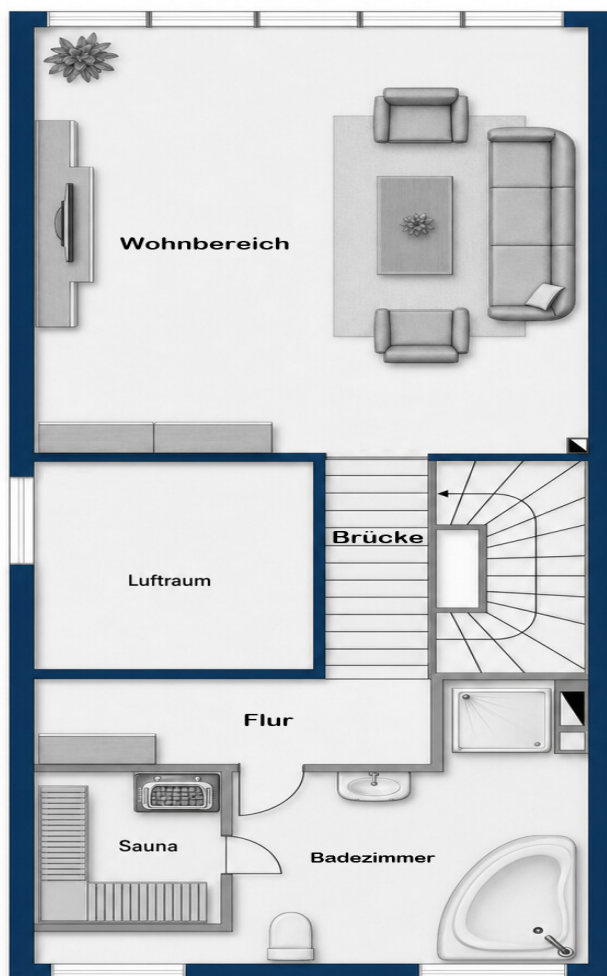
La proprietà

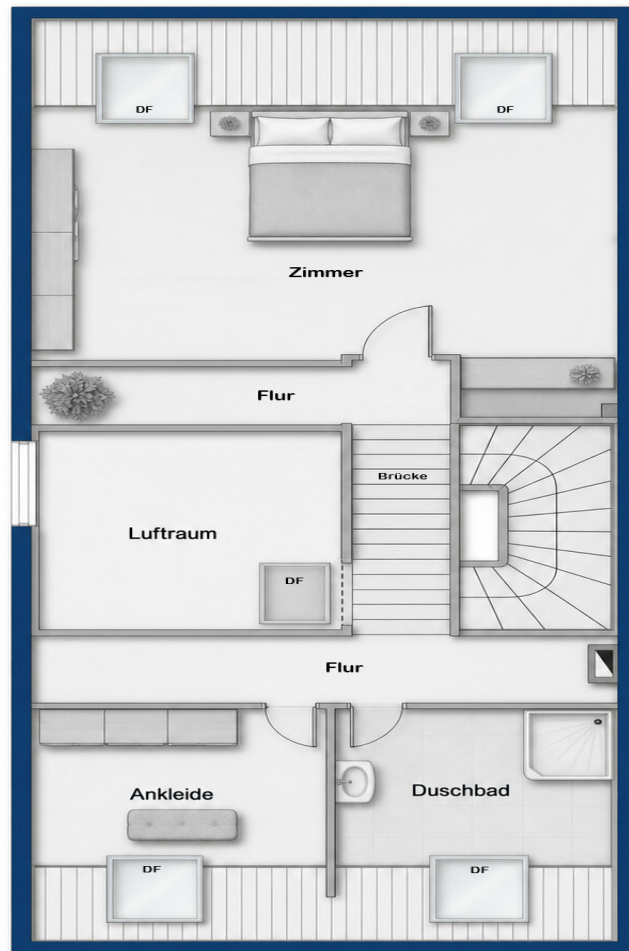


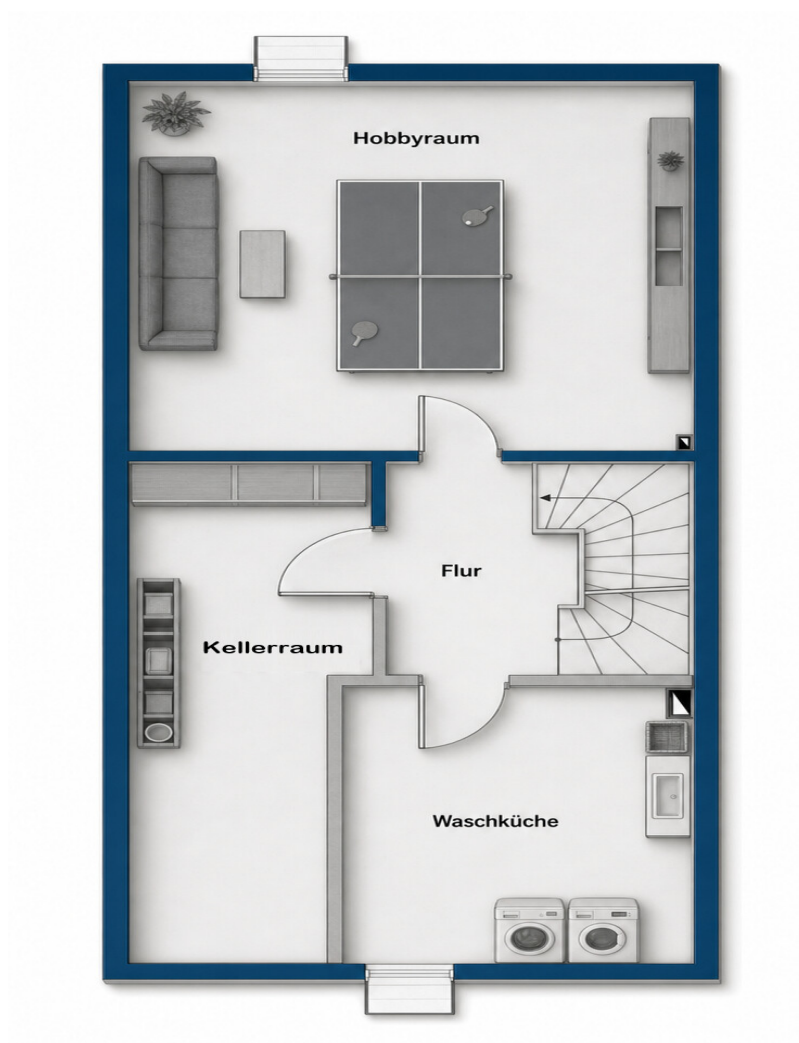
Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Planimetrie









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

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Dettagli dei servizi

- 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
- Gepflegter, eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
- Gartenhaus
- PKW-Stellplatz direkt am Haus

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main - Preungesheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com