

Frankfurt am Main – Praunheim

# Spaziosa casa a schiera direttamente adiacente al Niddapark

*Codice oggetto: 25001244*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160,08 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 323 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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

Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001244
Superficie netta	ca. 160,08 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	07.07.2026
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	24.09.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.32 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



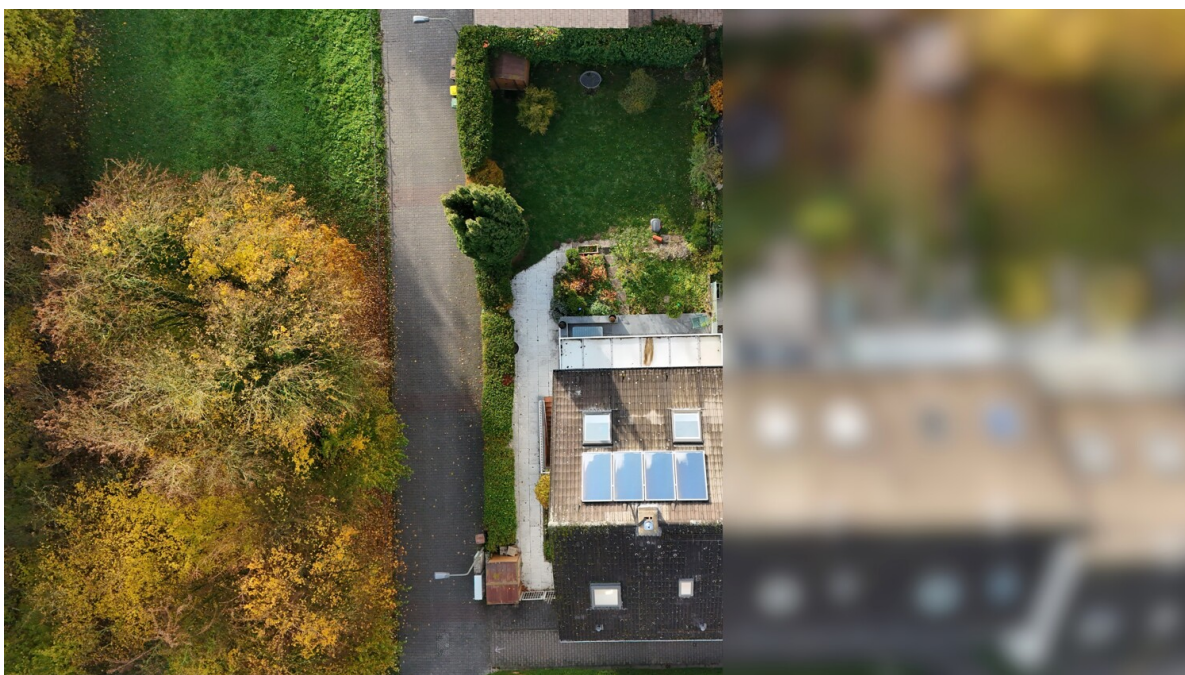
Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La proprietà



**Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera completamente ristrutturata e ad alta efficienza energetica vanta una posizione idilliaca alla fine di un tranquillo sentiero pedonale, proprio accanto all'ingresso dell'ampio parco pubblico Niddatal, ex sede della Fiera Federale del Giardino, in una tranquilla zona residenziale di Praunheim. Il piano terra comprende un ingresso e un bagno per gli ospiti, nonché un'ampia zona giorno/pranzo open space di circa 40 m<sup>2</sup> che si apre direttamente sul giardino e sull'ampia terrazza. La cucina è separata dalla zona pranzo da una parete in vetro e può essere facilmente trasformata in una cucina a pianta aperta. Un'ampia scala conduce al piano superiore, che offre tre camere da letto ben proporzionate e un bagno con luce naturale. Il balcone, con vista sul verde, è perfetto per rilassarsi. La mansarda offre altre due stanze e un ulteriore bagno con doccia, ideali come cameretta per i bambini o come ufficio. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre ampio spazio di stoccaggio e una camera per gli ospiti/sala hobby di circa 12 m<sup>2</sup>. Insieme a un ulteriore locale seminterrato e al corridoio, questa zona fa parte della zona giorno finita. Qui troverete anche una lavanderia e il locale caldaia. Questa interessante offerta è completata da un garage privato e diversi posti auto direttamente accanto alla porta d'ingresso. Con un totale di sette locali e una planimetria ben progettata, questa casa è ideale per le famiglie che desiderano vivere in una zona verde con ottime infrastrutture.

**Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25001244 - 60488 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)