Frankfurt am Main – Praunheim

Großzügiges Stadthaus direkt am Niddapark

CODICE OGGETTO: 25001244

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

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 m²
Tipologia tetto	a due falde
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 / Riqualificazione	2023
Stato dell’immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
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

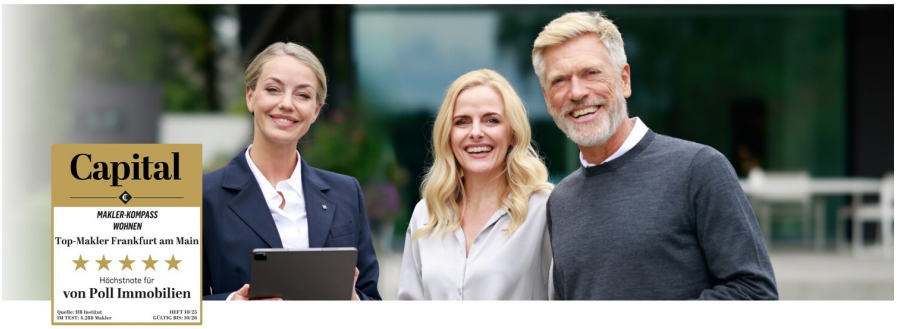
CODICE OGGETTO: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN



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

CODICE OGGETTO: 25001244 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Una prima impressione

Dieses komplett renovierte und energetisch sanierte Reiheneckhaus besticht durch seine idyllische Lage am Ende eines ruhigen Spazierwegs, direkt neben dem Eingang zum weitläufigen Volkspark Niddatal, dem ehemaligen Gelände der Bundesgartenschau, in einem ruhigen Wohngebiet in Praunheim.

Das Erdgeschoss umfasst neben der Diele und Gästetoilette einen großzügigen, circa 40 m² großen offenen Wohn-/ Essbereich, dieser öffnet sich direkt in den Garten auf die große Terrasse. Die Küche ist mit einer Glasfront abgeteilt vom Essbereich und lässt sich leicht zu einer offenen Küche umbauen.

Über eine breite Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, das drei gut geschnittene Schlafzimmer, sowie ein Tageslichtbad bietet. Der Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen ein.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Duschbad zur Verfügung – ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer.
Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben viel Stauraum auch ein circa 12 m² großes Gästezimmer/Hobbyraum. Gemeinsam mit einem zusätzlichen Kellerraum und dem Flur gehört dieser Bereich zur wohnwirtschaftlich ausgebauten Nutzfläche. Zudem finden Sie hier einen Hauswirtschaftsraum sowie den Heizungsraum.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eigene Garage sowie mehrere Stellplätze direkt neben dem Hauseingang.

Mit insgesamt sieben Zimmern und einer durchdachten Raumaufteilung ist dieses Haus ideal für Familien, die in einer grünen Gegend mit perfekter Infrastruktur leben möchten.

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, Ostwand gedämmt, Bodenbeläge erneuert, Einbauküche installiert, Terrasse erneuert, Gartenhaus erstellt
- 2022 von Ölheizung auf Gasheizung umgerüstet und erneuert, Viessmann Anlage mit Solaranlage
- 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, 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/(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 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: 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com