

Frankfurt am Main - Praunheim

# Bezugsfertiges, modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten und Garage

Número da propriedade: 25001308



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

PREÇO DE COMPRA: 1.080.000 EUR • ÁREA: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 488 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25001308	Preço de compra	1.080.000 EUR
Área	ca. 137,2 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	3.5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2025
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1965	Área útil	ca. 55 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	1 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Fonte de Energia	<b>Remoto</b>	Procura final de energia	<b>421.20 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>21.11.2034</b>	Classificação energética	<b>H</b>
Aquecimento	<b>Aquecimento urbano</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1965</b>

Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## O imóvel



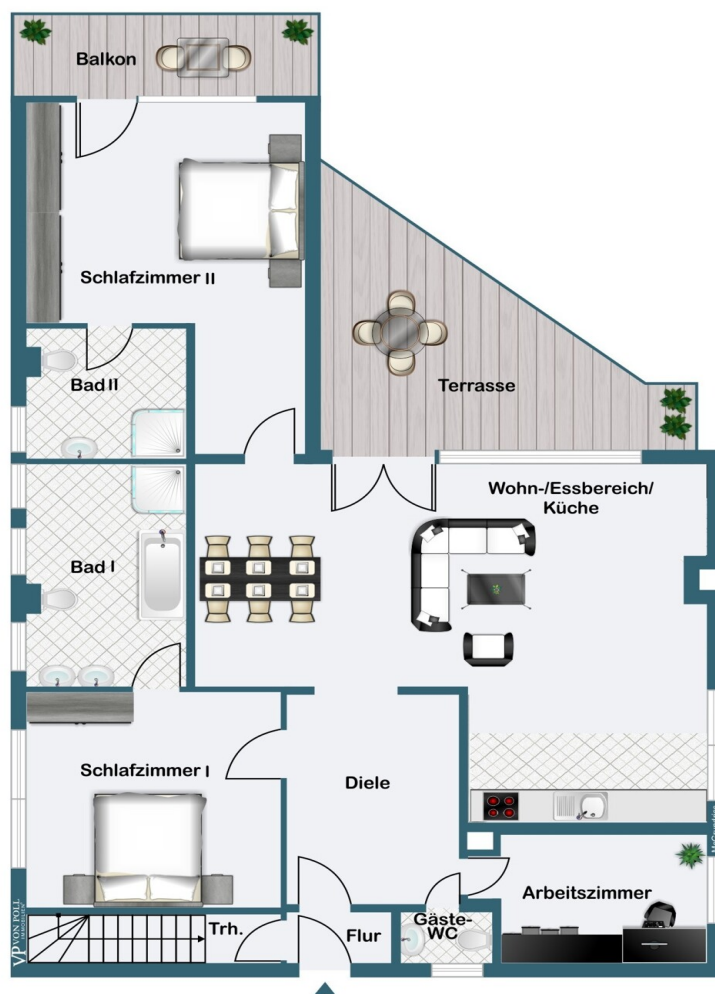
Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

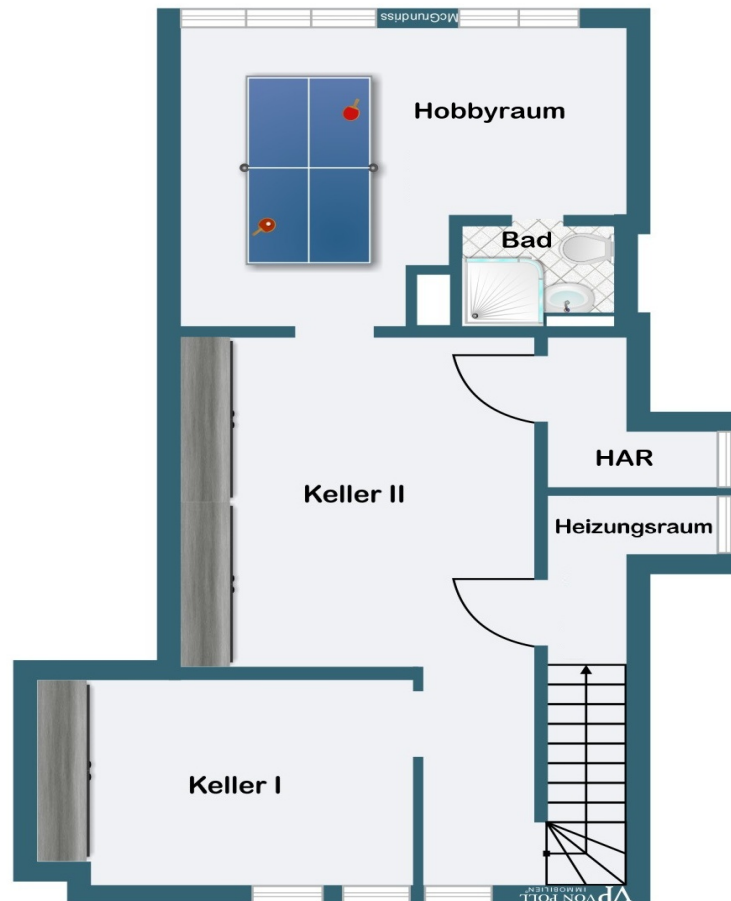
## O imóvel



Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## Uma primeira impressão

Dieses modernisierte Einfamilienhaus im beliebten Bungalow-Stil vereint zeitloses, barrierearmes Wohnen auf einer Ebene mit einer technisch umfassend erneuerten und stilvoll gestalteten Gebäudesubstanz. Das Haus wurde 1965 in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 2024 mit außergewöhnlicher Sorgfalt und Liebe zum Detail modernisiert. Im Mittelpunkt der Sanierung standen die technische Erneuerung, ein modernes Raumgefühl sowie stilvolle Ausstattungsdetails: neue Böden, Türen und sorgfältig ausgewählte Elemente verleihen dem Haus bereits heute eine elegante und zeitgemäße Wohnatmosphäre.

Mit circa 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Schlafzimmern, einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, einem modernisierten offenen Kamin bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene zu schätzen wissen. Die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller erweitert den Wohnraum flexibel und macht das Haus besonders vielseitig nutzbar – sei es als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch die sonnige Süd-West-Terrasse, den gepflegten Garten und die eigene Garage – ein Zuhause, welches Komfort, Funktionalität und Stil in einzigartiger Weise verbindet.

**Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Detalhes do equipamento**

- Parkett – edle Eichendielen
- Design Türen von Herholz
- Malervlies
- Drei Bäder teilweise mit Tageslicht, bodengleicher Dusche, mit Feinsteinfliesen, Fußbodenheizung, Handtuchwärmer und hochwertigen Sanitäröbjekten von Duravit
- Offener Kamin
- Steckdosen System von Gira
- Elektrische Rollläden
- Sonnen Terrasse
- Markise
- Garten
- Einzelgarage

**Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Tudo sobre a localização**

Der Frankfurter Stadtteil Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt am Main und gehört zum Ortsbezirk Mitte-West. Er ist durch seine Mischung aus historischen und modernen Wohngebieten geprägt, einschließlich der Siedlung Praunheim, die in den 1920er Jahren unter der Leitung des Stadtplaners Ernst May entstand. Praunheim wird von der Nidda durchzogen, was dem Stadtteil eine attraktive Lage im Grünen verleiht.

Die Verkehrsanbindung von Praunheim ist gut ausgebaut. Über die U-Bahn-Linie U7 besteht eine direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt. Die Linie U7 führt von der Station „Heerstraße“ bis zur Hauptwache und weiter nach Enkheim, was eine schnelle und bequeme Anbindung an das städtische Zentrum ermöglicht. Zusätzlich gibt es mehrere Buslinien, darunter die M60, M72 und M73, die den Stadtteil mit anderen Gebieten von Frankfurt verbinden.

Für den Individualverkehr bietet Praunheim eine günstige Anbindung an die Autobahnen A66 und A5, die eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen und dem Umland ermöglichen. Diese gute Erreichbarkeit sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr als auch durch das Straßennetz macht Praunheim zu einem gut angebundenen Stadtteil mit sowohl urbanem als auch ländlichem Charme.

**Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25001308 - 60439 Frankfurt am Main - Praunheim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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