

Frankfurt am Main – Praunheim

# Gemütliches Reihenendhaus mit großem Garten

Objektnummer: 23001342



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

KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 227 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23001342
Wohnfläche	ca. 86,21 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1928

Kaufpreis	520.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	244.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.09.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



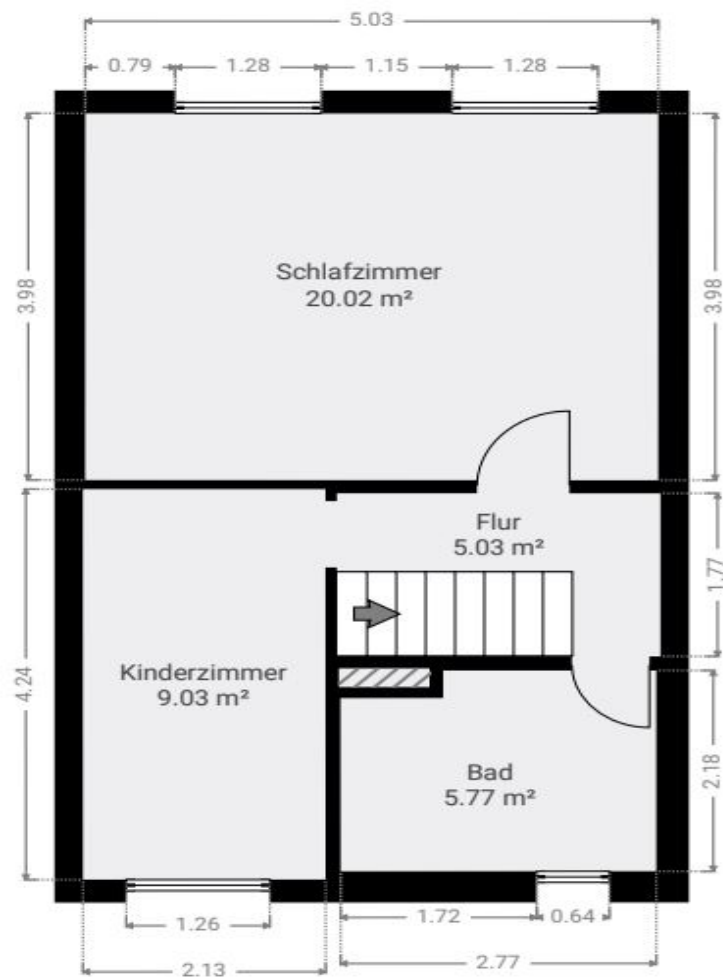
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

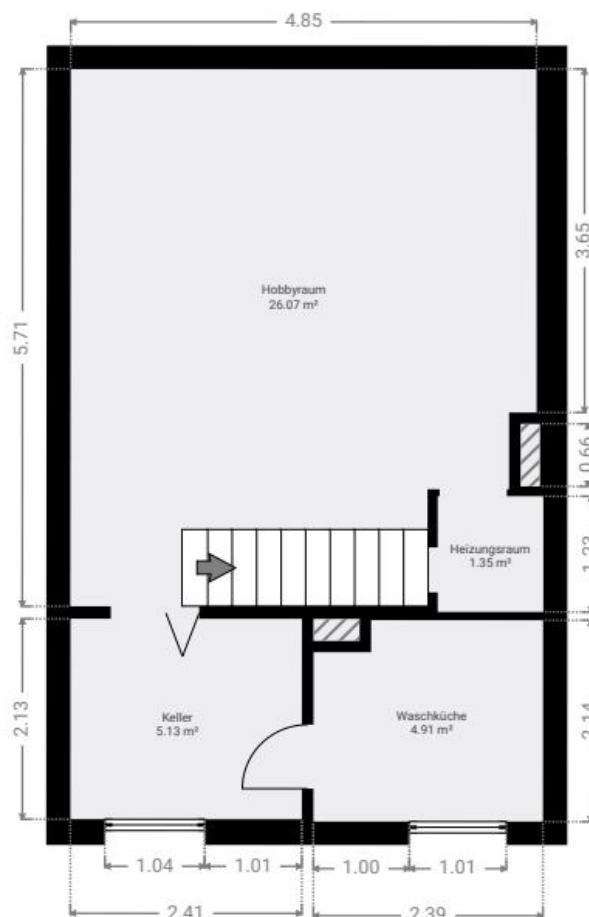
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante "May" Reihenendhaus befindet sich in ruhiger, aber zentraler Lage in Praunheim. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 86 Quadratmetern und einem Grundstück von rund 227 Quadratmetern bietet es ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem schönen und gut durchdachten Zuhause sind. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss befinden sich das helle Wohnzimmer und die komplett eingerichtete Einbauküche. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer und das Badezimmer. Ein Highlight des Hauses ist die einladende, von der Küche begehbare, Terrasse, die an warmen Tagen zum Genießen der Sonne einlädt. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für gemütliche Grillabende und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das Haus wurde über die Jahre liebevoll gepflegt und verfügt über einen schönen Garten mit einem Gewächshaus. Ebenfalls wurde die Immobilie mit einer neuen Heizung ausgestattet, die erst 2021 installiert wurde. Das Untergeschoss ist teilweise wohnlich ausgebaut, hier befinden sich ein Partyraum und die Gästetoilette. Diese Immobilie bietet einiges an An- und Ausbaupotential.

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Ausstattung und Details

- Einbauschränke im gesamten Haus
- Partyraum im Untergeschoss
- Gewächshaus
- Großer Garten
- Überdachte Terrasse



Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 244.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 23001342 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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