

Frankfurt am Main – Praunheim

# Drei-Zimmer-Wohnung in schöner und zentraler Wohnlage

Objektnummer: 24001224



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

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001224 - 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: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001224
Wohnfläche	ca. 58,13 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	175.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.03.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Die Immobilie

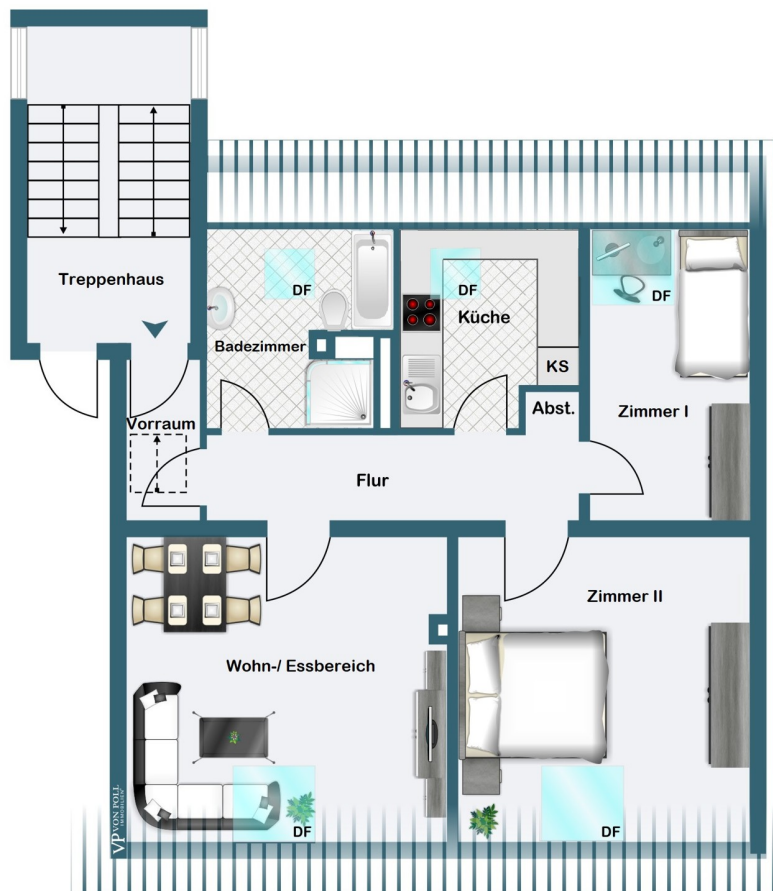


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001224 - 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: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Ein erster Eindruck

Diese helle Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit einem hübschen Gemeinschaftsgarten. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage. Fußläufig erreicht man das Nordwest-Krankenhaus, die Nidda und der Spielplatz Adlerwiese. Die gute Lage in einem ruhigen Wohngebiet bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Über den Flur können alle Räume der Wohnung erreicht werden. Rechts befindet sich das helle Wohnzimmer und das großzügige Schlafzimmer. Am Ende des Flurs befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet. Links befindet sich das Tageslichtbad. Dieses ist mit einer Dusche und Badewanne ausgestattet. Eine Einbauküche ist ebenso vorhanden. Ein Außenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet.

Objektnummer: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Ausstattung und Details

- Außenstellplatz
- Gemeinschaftsgarten
- Fahrradkeller
- Abteil im Dachboden

Objektnummer: 24001224 - 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: 24001224 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 175.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24001224 - 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)