

Frankfurt am Main – Praunheim

Helle Maisonettewohnung in ruhiger Lage mit Balkon und zwei Stellplätzen

????????? ??????????: 24001261



www.von-poll.com

???? ??????: 640.000 EUR • ??????????: ca. 114,6 m² • ??????: 4

???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001261	????? ???????	640.000 EUR
????????????	ca. 114,6 m ²	????????????	?????????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	2	???????	WC ?????????????, ?????????
????? ?????????????	2004		
?????? ?????????????	2 x ????????? ?????????		

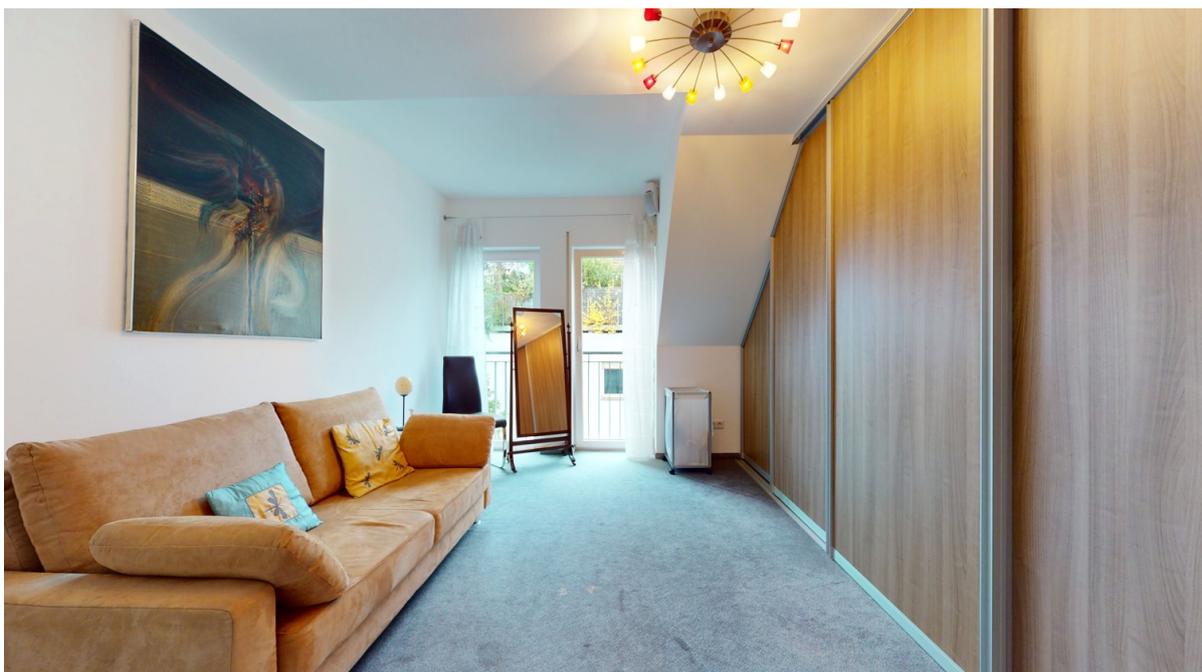
???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	97.00 kWh/m ² a
???????????????	09.08.2026	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2005
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ?????????



??????? ????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



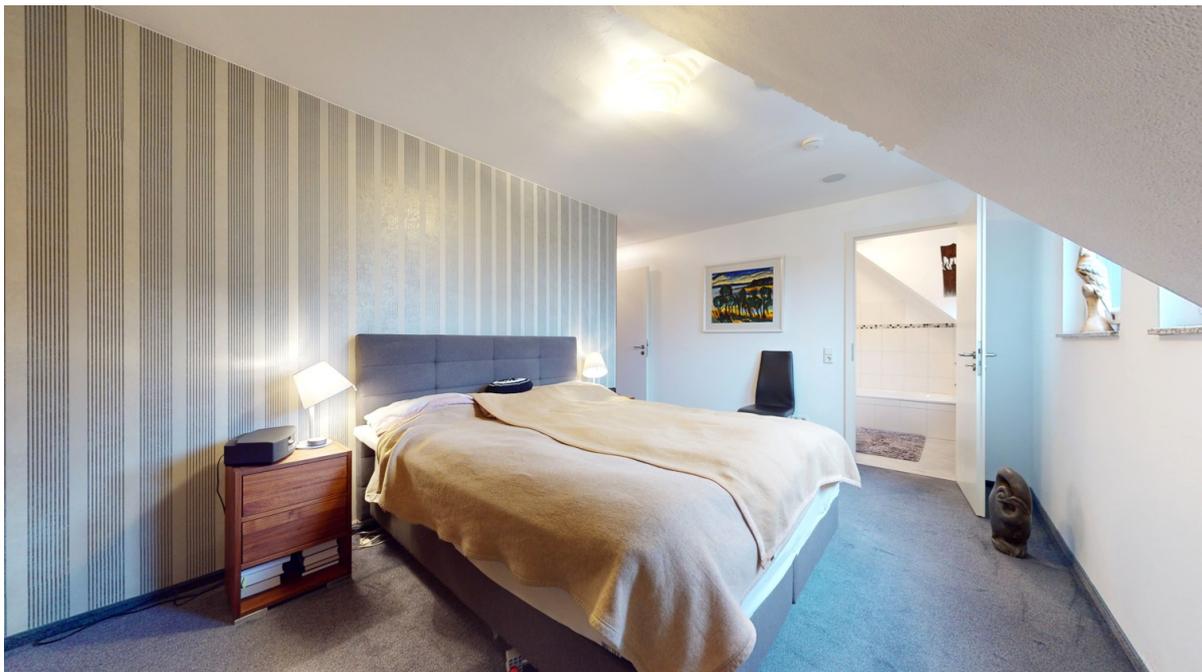
??????? ???????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ????????



???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?? ?????????

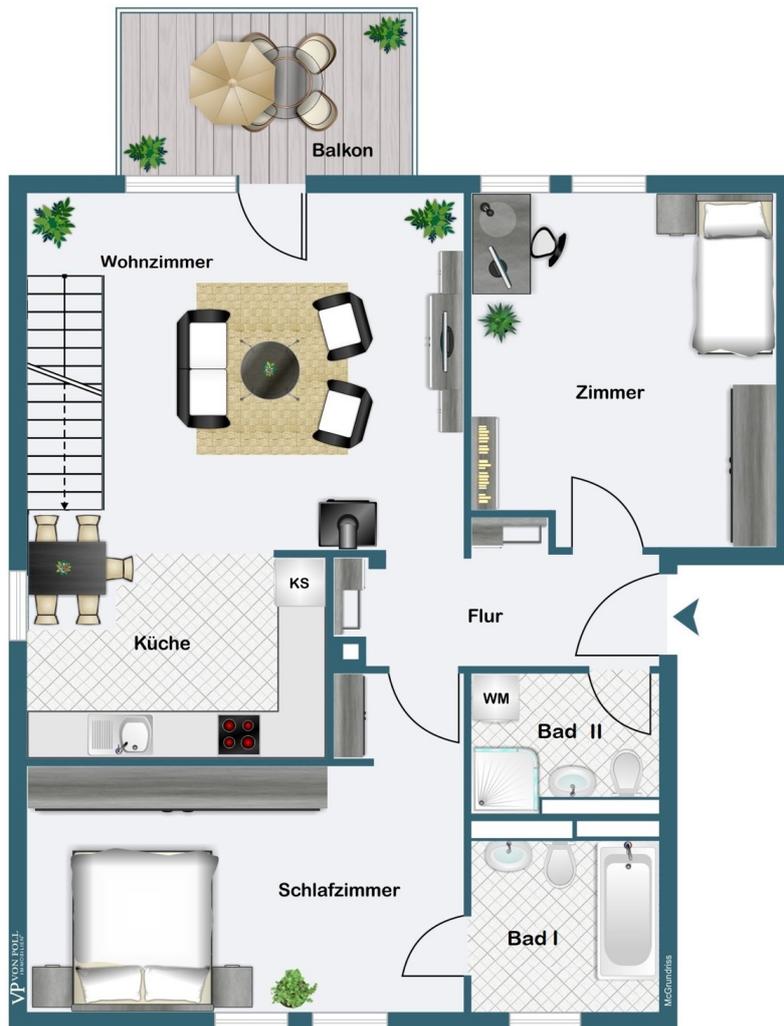


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

??????? ???????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

??? ?????? ???????????

Die sehr helle und gut geschnittene Maisonettewohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss in einer gepflegten Wohnanlage in Praunheim. Die Nidda und der Niddapark sind fußläufig erreichbar. Die Diele ist mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Rechts befindet sich das Ankleidezimmer, ebenfalls mit einem großem Einbauschränk. Links ist der Zugang zum Gästebad mit Dusche. Vom Schlafzimmer hat man direkten Zugang zum Tageslichtbad en Suite. Vom Flur aus gelangt man in den großzügigen Wohn-/ Essbereich mit offener Einbauküche und Zugang zum Balkon. Im Wohn-/Essbereich befindet der Kaminofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Im Dachgeschoss befinden sich ein zweites Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und ein weiteres Zimmer, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Zwei Stellplätze mit Wallbox sind im Kaufpreis enthalten und ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

????????????????? ??? ??????????

- Offene Einbauküche
- Diverse Einbauschränke
- Zwei Badezimmer
- Großer Balkon
- Zwei Stellplätze mit Wallbox
- Kaminofen

???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24001261 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Doris Jedlicki

Feldbergstraße 35 ??????????????? - Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com