Frankfurt am Main – Preungesheim

Großzügige Dachgeschosswohnung mit Loggia und Aufzug

Objektnummer: 26001178



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103.1 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

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

Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001178
Wohnfläche	ca. 103.1 m²
Dachform	Satteldach
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	639.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	80.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





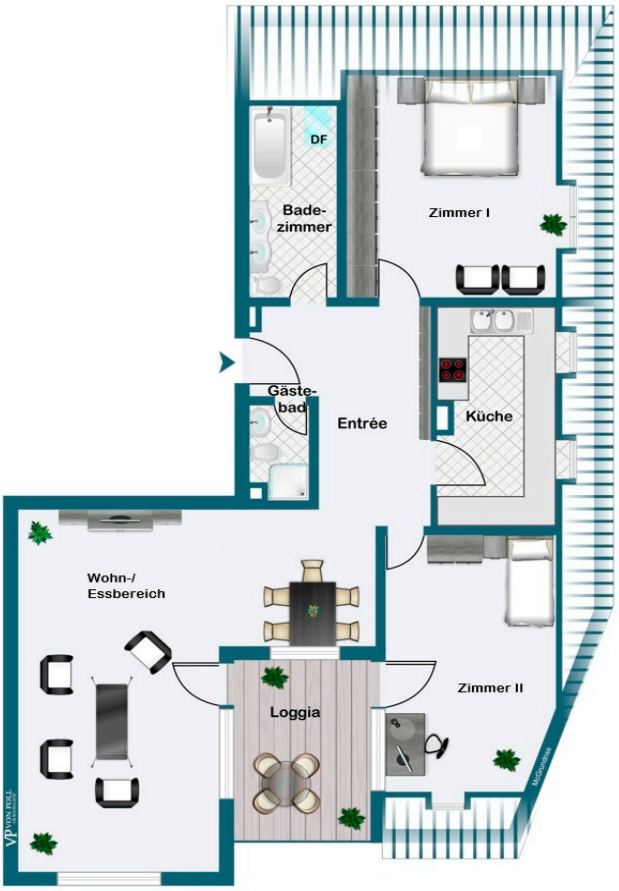
Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

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: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ein erster Eindruck

Diese charmante Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße nahe dem oberen Marbachweg und verbindet ein angenehmes Wohngefühl mit urbaner Nähe. Bereits beim Betreten empfängt die Wohnung mit einem großzügigen Entrée, das dank praktischer Einbauschränke nicht nur repräsentativ, sondern auch äußerst funktional ist.

Der helle Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen, der warme Echtholzparkettboden und der direkte Zugang zur Loggia schaffen eine einladende Atmosphäre mit viel Licht und Wohnkomfort. Die große, uneinsehbare Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen — mit schönem Blick ins Grüne und über die umliegende Nachbarschaft. Dank Heizstrahler lässt sich dieser besondere Außenbereich auch an kühleren Tagen angenehm nutzen.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und bietet mit ihrer großzügigen Arbeitsfläche sowie viel Stauraum ideale Voraussetzungen für alle, die gerne kochen und Wert auf Ordnung legen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten — ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das geräumige Badezimmer mit Badewanne sowie das separate Gäste-WC mit Dusche sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Elektrische Rollläden, Einbauschränke, eine Gegensprechanlage und ein Kellerabteil runden die Ausstattung der Wohnung sinnvoll ab.

Auch das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt mit praktischen Details: Ein Aufzug, ein Fahrradabstellraum sowie eine großzügige Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Aktuell wird die Wohnanlage weiter modernisiert. Die bereits bezahlte Erneuerung der Fenster ist derzeit in Umsetzung. Darüber hinaus erfolgt 2026 die Modernisierung der Aufzugssteuerung.

Eine Wohnung für Menschen, die helles Wohnen, einen durchdachten Grundriss und einen geschützten Außenbereich in innenstadtnaher Lage zu schätzen wissen — ideal für ein Paar oder eine kleine Familie.

Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ausstattung und Details

- Großzügige, voll ausgestattete Einbauküche mit viel Stauraum
- Echtholzparkett
- Praktische Einbauschränke im Flur und Schlafzimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Dusche
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- Große, uneinsehbare Loggia mit Heizstrahler
- Kellerabteil
- Aufzug im Haus
- Fahrradabstellraum
- Große Waschküche
- Optional: zwei Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladesäule, jeweils gegen Aufpreis von 20.000 €

Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Preungesheim, an der Grenze zu Bornheim. Preungesheim ist ein gewachsenen und familienfreundlichen Stadtteil im Frankfurter Norden. Die Lage zwischen Friedberger Warte und dem oberen Marbachweg verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Preungesheim bietet eine angenehme, sozial gemischte Wohnstruktur sowie eine gute Versorgung im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind gut erreichbar. Auch Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Stadtteil besonders alltagstauglich für Familien.

Ein großer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Sowohl die U-Bahn-Station Feuerwehrstraße als auch die Haltestelle Friedberger Warte mit der Straßenbahnlinie 18 liegen jeweils nur ca. 300 Meter entfernt. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Innenstadt, Nordend, Sachsenhausen und zu weiteren Frankfurter Stadtteilen. Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen gut erreichbar.

Umliegende Grünflächen, Spielplätze und Wege im Quartier bieten zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Preungesheim verbindet damit urbanen Komfort, kurze Wege und ein entspanntes Wohnumfeld auf überzeugende Weise.

Objektnummer: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26001178 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com