Frankfurt am Main – Preungesheim

Privates Refugium mit Galerie, Kamin und eingewachsenem Garten

Objektnummer: 26001179



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 244 m^2

Objektnummer: 26001179 - 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: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001179
Wohnfläche	ca. 123 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 44 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	52 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.04.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie

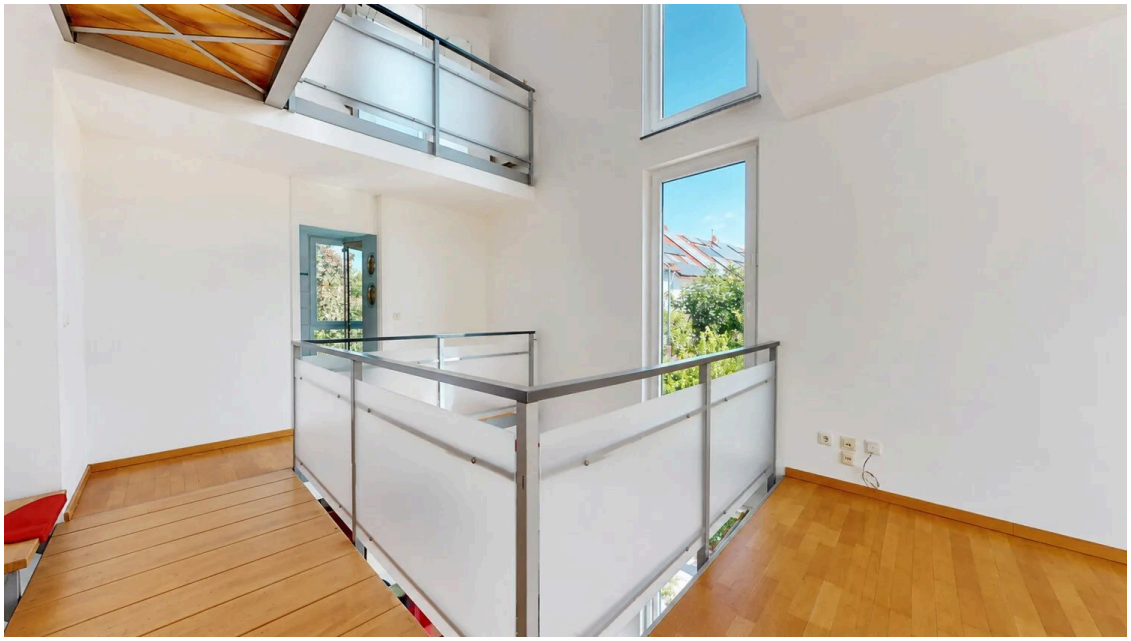




Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

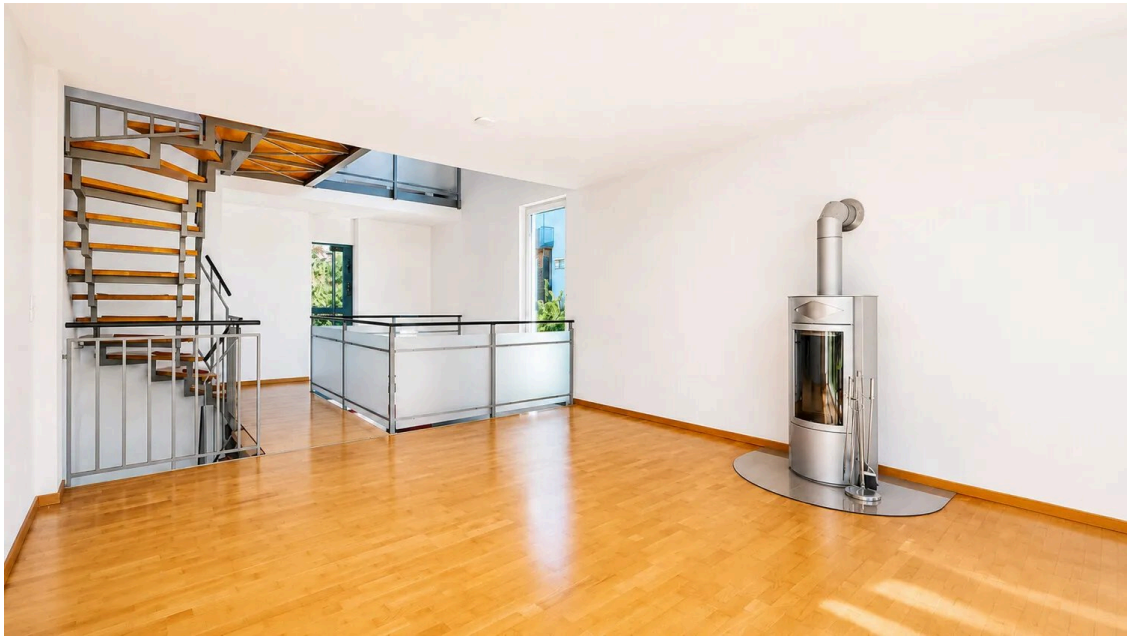
Die Immobilie

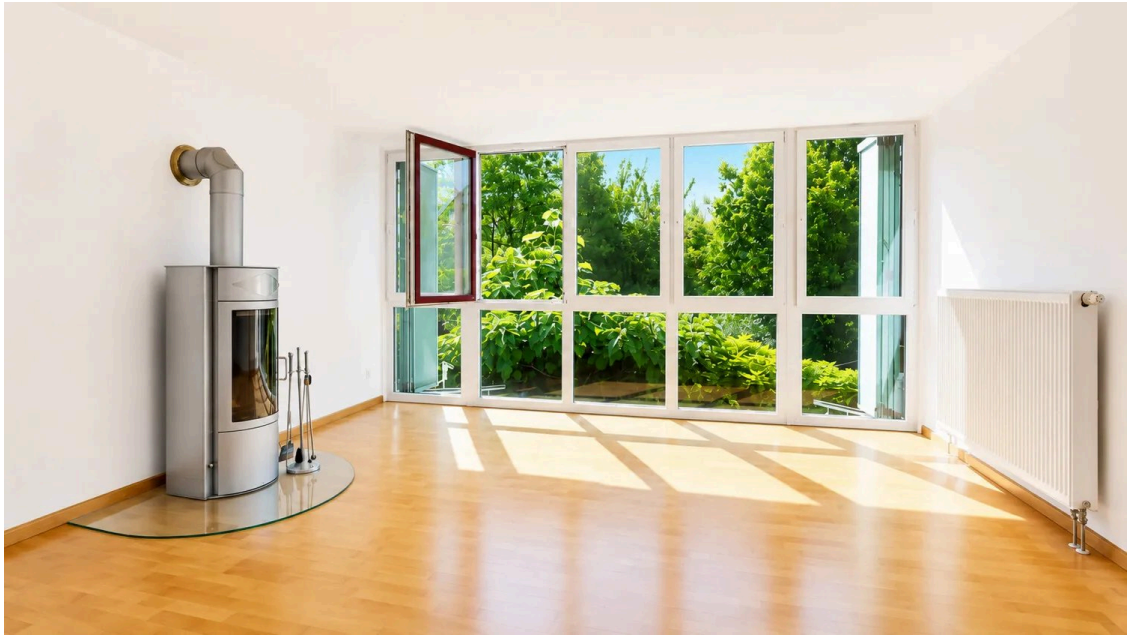




Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

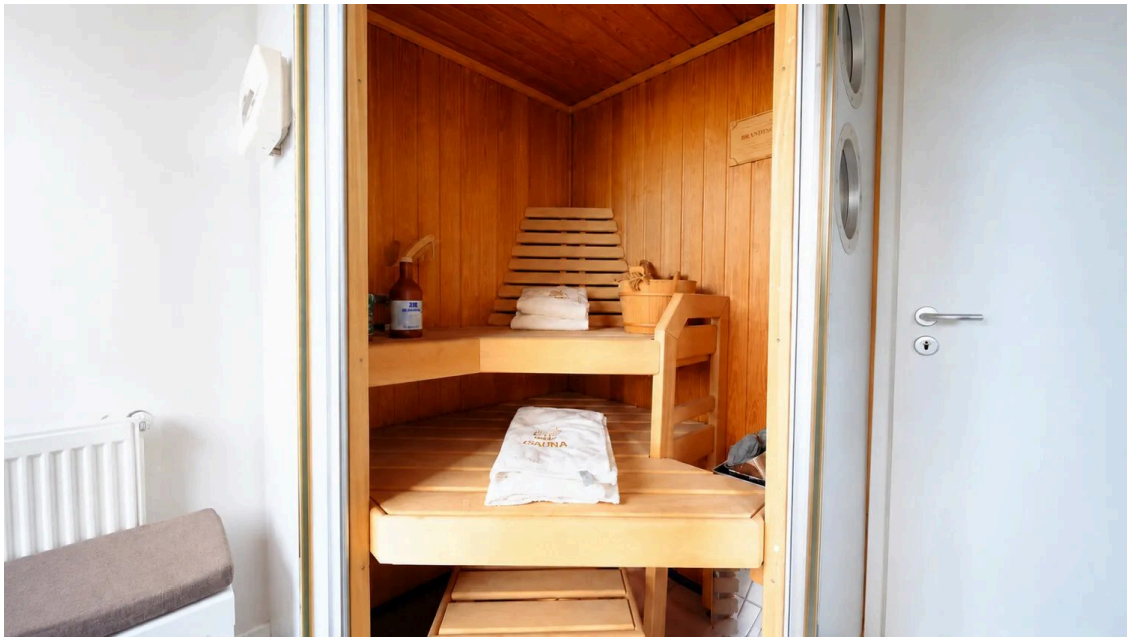
Die Immobilie





Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

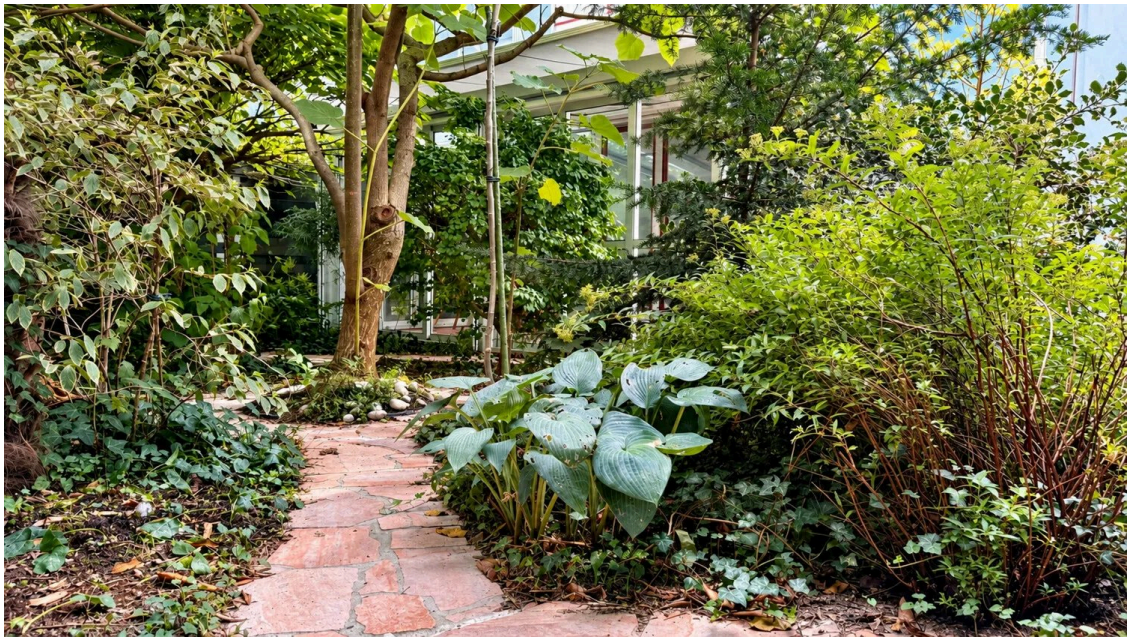
Die Immobilie





Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

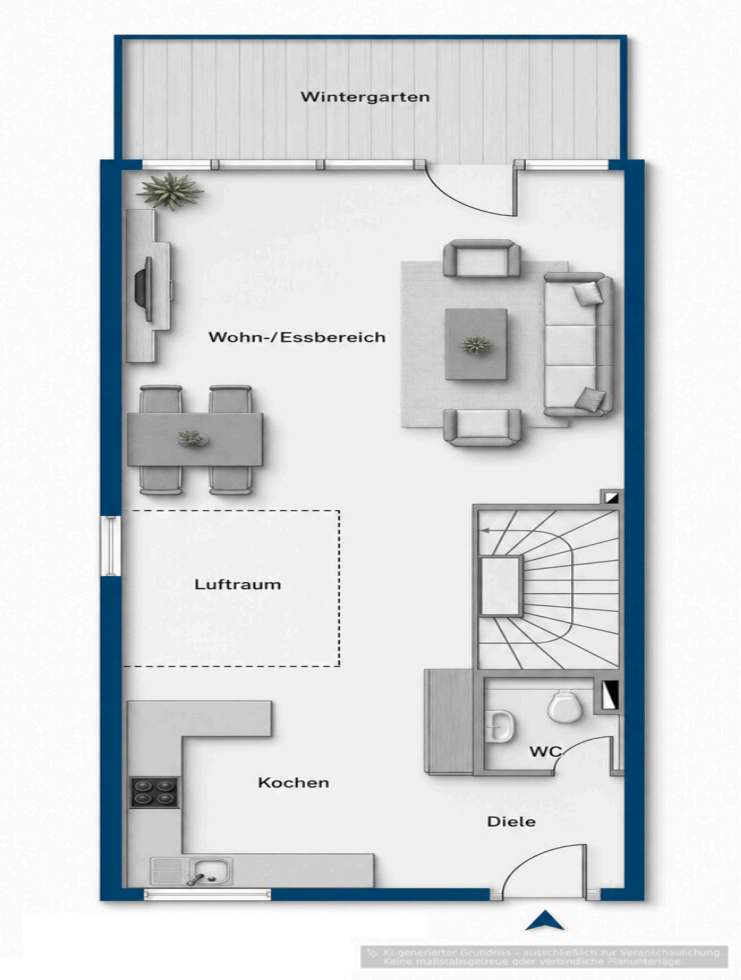
Die Immobilie

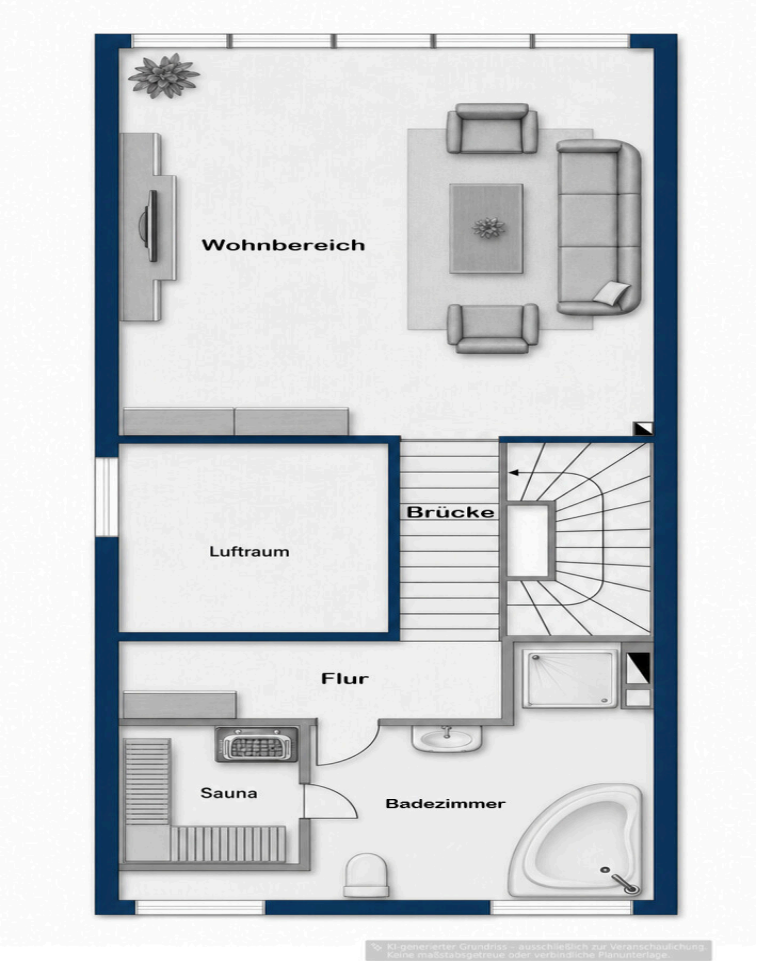


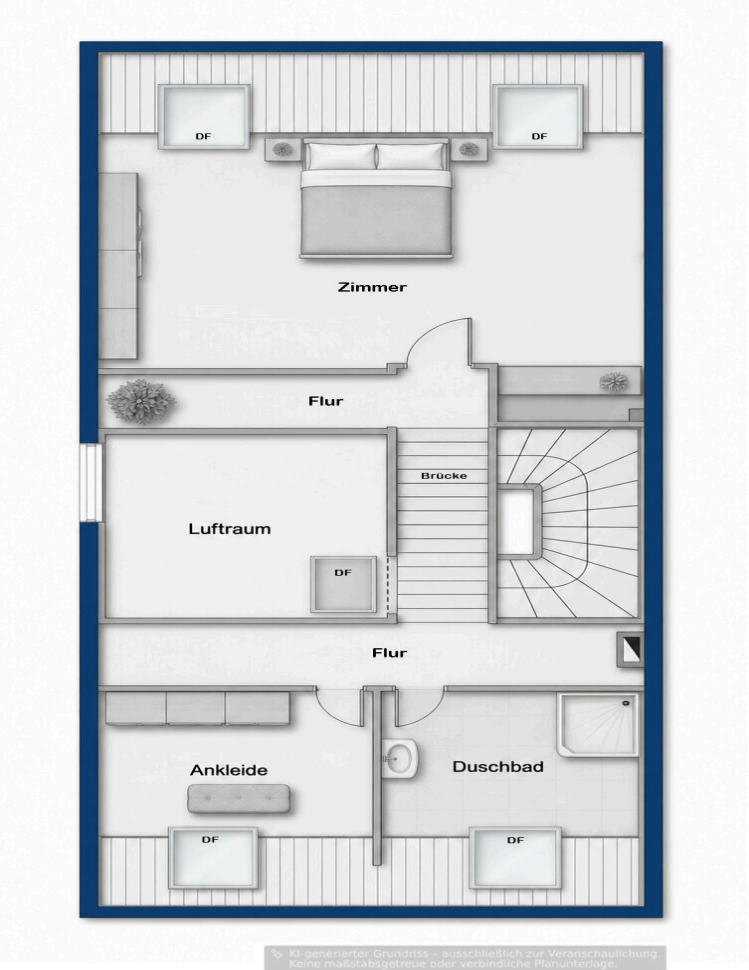


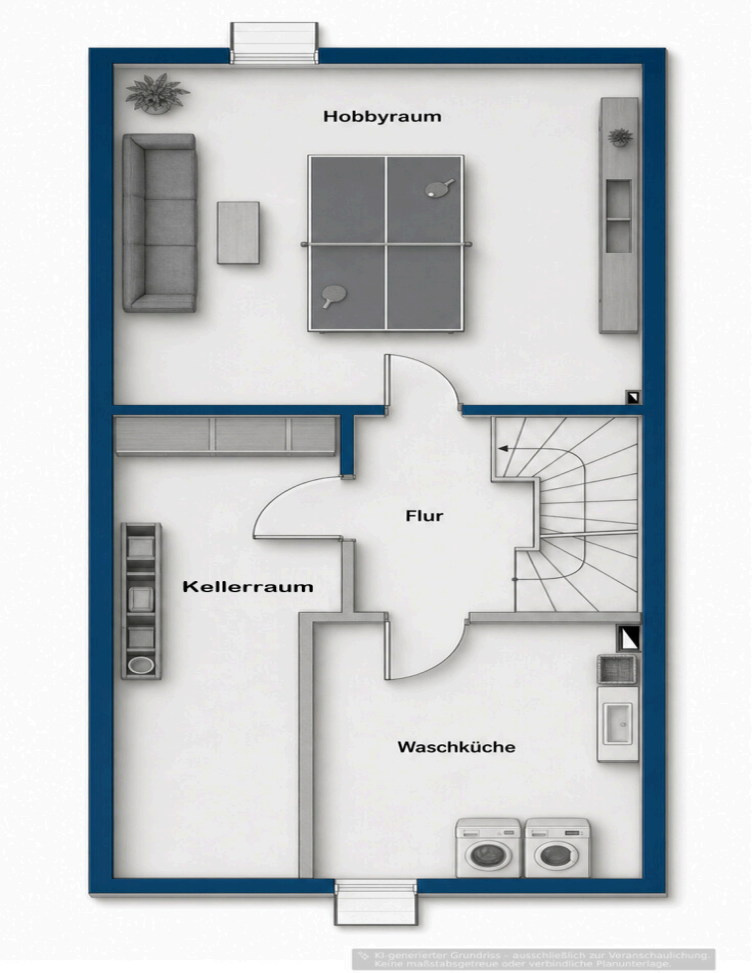
Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Grundrisse




Wohnbereich
Luftraum
Brücke
Flur
Sauna
Badezimmer
*ki-generierter Grundriss – ausschließlich zur veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


DF
DF
Zimmer
Flur
Brücke
Luftraum
DF
Flur
Ankleide
Duschbad
DF
DF
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ein erster Eindruck

Offene Architektur, großzügige Räume und ein hohes Maß an Privatsphäre prägen das Wohngefühl dieses außergewöhnlichen Galeriehauses.

Auf rund 123 m² Wohnfläche entfaltet sich über mehrere Ebenen ein offenes Wohnkonzept: großzügige Sichtachsen, viel Licht und zwei miteinander verbundene Wohnebenen unter einer Galerie. Große Fensterflächen und die offene Architektur verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Im Erdgeschoss bilden die offene Küche sowie der Wohn- und Essbereich mit Kamin das Herzstück des Hauses. Der angrenzende Wintergarten öffnet sich direkt zur Terrasse und in den Garten – ein über Jahre gewachsenes grünes Refugium mit besonderem Baum- und Buschbestand, das ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und einen geschützten Rückzugsort bietet.
Im Obergeschoss erwartet Sie ein weiterer großzügiger Wohnbereich mit eigenem Kamin – ideal zum Lesen, Entspannen oder für ruhige Abendstunden. Das Wellnessbad mit Whirlpool und Sauna unterstreicht den privaten Charakter dieser Ebene.
Das Dachgeschoss beherbergt das separate Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein weiteres Duschbad. Zusätzlichen Freiraum schafft das Untergeschoss mit einem wohnlich gestalteten Bereich, der sich vielseitig nutzen lässt – ob als Homeoffice, Fitnessraum, Gästezimmer oder für ganz persönliche Interessen.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die Fernwärmeversorgung mit der 2025 erneuerten Heizungsanlage.

Der eingewachsene Garten, die offene Architektur, zwei Kamine und der private Wellnessbereich verleihen diesem Haus eine besondere Wohnqualität – mit viel Privatsphäre und persönlichem Freiraum.

Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ausstattung und Details

– Außergewöhnliche Architektur mit offener Galerie und großzügigen Raumhöhen
– Zwei großzügige Wohnebenen mit offenem Raumkonzept
– Zwei Kaminöfen im Erd- und Obergeschoss
– Große Fensterflächen und Oberlichter für viel Tageslicht
– Wintergarten mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse und zum Garten
– Über Jahre gewachsener Garten mit besonderem Baumbestand und hoher Privatsphäre
– Wellnessbad mit Whirlpool, Dusche und Sauna
– Separates Duschbad im Dachgeschoss
– Moderne Einbauküche mit Kochinsel, Granit-Arbeitsplatten und Markengeräten
– Parkett sowie Naturstein- und Granitböden
– Fußbodenheizung im Erdgeschoss
– Fernwärme-Zentralheizung, 2025 erneuert
– Wohnlich gestalteter Bereich im Untergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
– Zusätzliches Bad im Untergeschoss
– Hauswirtschafts- und Kellerräume mit viel Stauraum
– Kunststofffenster mit Isolierverglasung
– Rollläden, teilweise elektrisch
– Gartenhaus
– PKW-Stellplatz direkt am Haus

Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Alles zum Standort

Besonders reizvoll ist die Verbindung aus ruhigem, zurückgezogenem Wohnen und der Nähe zum städtischen Leben. Garten und Wintergarten schaffen ein grünes Refugium, während Innenstadt, Kultur und Gastronomie gut erreichbar bleiben.

Das Haus liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Wohnstraße im Frankfurter Bogen. Das unmittelbare Umfeld vermittelt eine angenehm entspannte, beinahe kleinstädtische Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten und Angebote für den täglichen Bedarf liegen fußläufig, auch der Wochenmarkt gehört zu den kurzen Wegen im Quartier – praktisch für den Einkauf, schön für einen entspannten Start ins Wochenende.
Gleichzeitig bleibt Frankfurt mit seinem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot nah: Schauspiel, Oper, Museumsufer, ein Restaurantbesuch oder ein Abend in der Innenstadt sind über die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel schnell erreicht.
Auch mit dem Auto ist die Anbindung günstig: Über die A661 und A5 erreicht man das Rhein-Main-Gebiet und den Frankfurter Flughafen in kurzer Zeit.

Genau diese Kombination macht die besondere Wohnqualität des Standorts aus – zu Hause Ruhe, Grün und Privatsphäre genießen und gleichzeitig die Möglichkeiten der Stadt jederzeit nutzen.

Objektnummer: 26001179 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Sonstige Angaben

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: 26001179 - 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