Frankfurt am Main – Praunheim

Stadtkomfort trifft Gartenglück: Charmante Wohnung mit Kamin

Objektnummer: 26001216



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.73 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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

Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001216
Wohnfläche	ca. 72.73 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	185.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

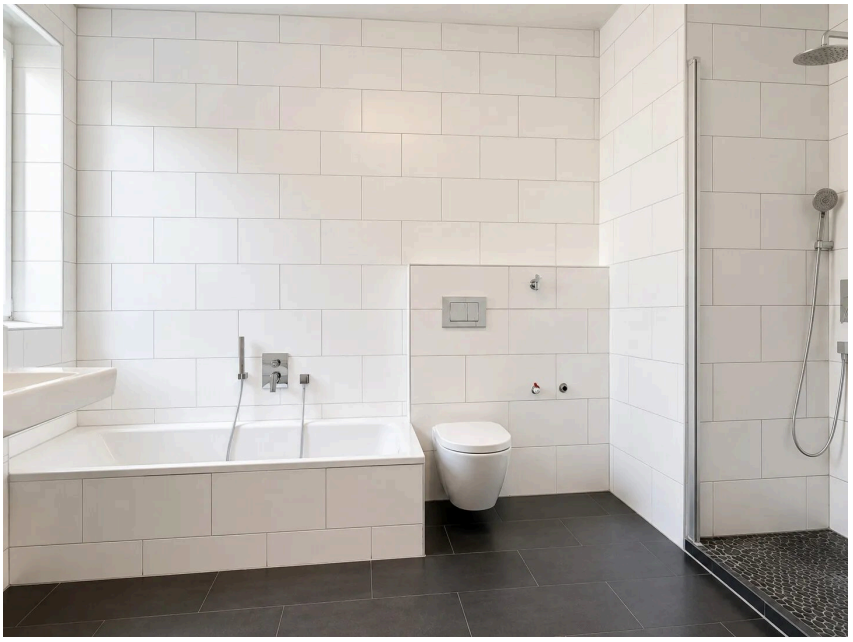
Die Immobilie





Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

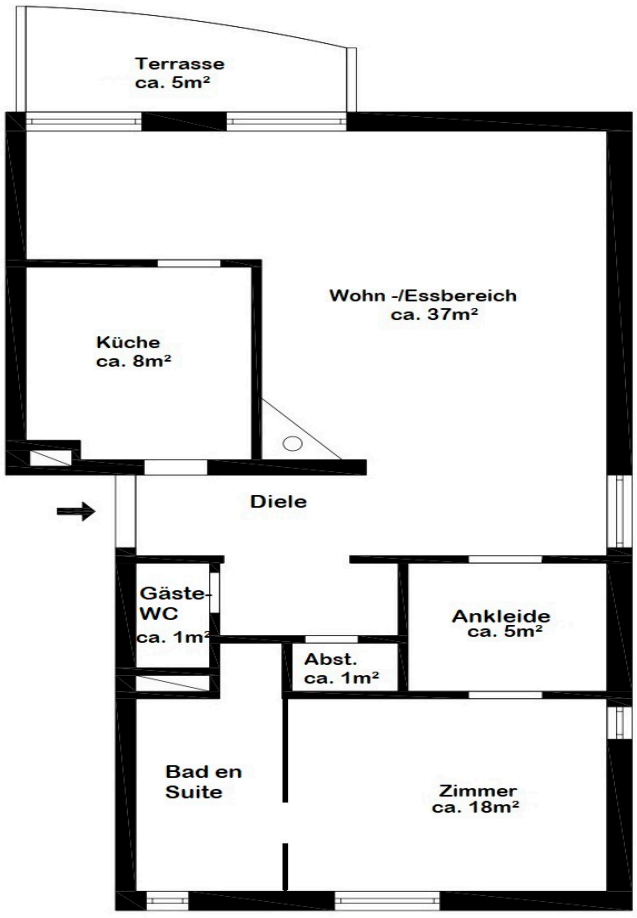
Die Immobilie





Objektnummer: 26001216 - 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: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Ein erster Eindruck

Diese charmante Gartenwohnung verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer gut angebundenen Lage. Auf rund 72 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause mit viel Atmosphäre, einem großzügigen Außenbereich und besonderen Ausstattungsdetails.

Bereits beim Eintreten vermittelt der einladende Dielenbereich ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Garderobe, Schuhe und weitere Staumöglichkeiten. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Wohnbereiche auf komfortable Weise.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Raum integriert und ermöglicht gemeinsames Kochen und Genießen, ohne vom Wohnbereich getrennt zu sein.

Für besondere Behaglichkeit sorgt der Kaminofen, der nicht nur an kühleren Tagen angenehme Wärme spendet, sondern dem Raum auch einen ganz eigenen Charakter verleiht. Hier entstehen gemütliche Abende und entspannte Stunden.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse und weiter in den großzügigen Garten. Ob Frühstück an der frischen Luft, ein Glas Wein am Abend, gesellige Stunden mit Freunden oder ein ruhiger Rückzugsort im Grünen – der Außenbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Der gepflegte Garten erweitert den Wohnraum spürbar und zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem angenehmen Zuschnitt und bietet genügend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und weitere Möbel. Auch hier entsteht ein ruhiger und komfortabler Rückzugsbereich.

Das helle Tageslichtbad ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet und verbindet Alltagstauglichkeit mit Wohnkomfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das insbesondere bei Besuch einen echten Mehrwert darstellt.

Laminat- und Fliesenböden schaffen ein gepflegtes und harmonisches Gesamtbild. Für angenehme Temperaturen sorgt die Zentralheizung, die im Jahr 2022 modernisiert wurde.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional für 15.000 Euro erworben werden. Ihr Fahrzeug steht somit sicher, trocken und wettergeschützt. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sorgen zusätzlich für hohen Komfort im Alltag.

Die im Jahr 1993 errichtete Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, privatem Garten und guter Erreichbarkeit. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die sich ein stilvolles Zuhause mit besonderer Wohnqualität wünschen.

Eine Wohnung, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch ihre Atmosphäre überzeugt. Der Kamin, die Terrasse und der eigene Garten machen dieses Zuhause zu einem Rückzugsort, an dem sich Stadtleben und Natur auf angenehme Weise miteinander verbinden.

Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Ausstattung und Details

- Laminat- und Fliesenböden
- Einladender Dielenbereich mit Garderobenfläche
- Zwei großzügig geschnittene Zimmer
- Heller Wohn-/Essbereich mit offenem Raumkonzept
- Moderne, offene Einbauküche
- Kaminofen mit besonderem Wohlfühlambiente
- Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
- Tageslichtbad en suite mit Badewanne und separater Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Zentralheizung, modernisiert im Jahr 2022
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Tiefgaragenstellplatz optional für 15.000 Euro
- Großzügiger Kellerraum
- Gepflegter und großzügiger Gartenbereich
- Gepflegter Gesamtzustand

Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

Alles zum Standort

Praunheim liegt im Nordwesten Frankfurts und verbindet auf einzigartige Weise urbanes Leben mit dörflichem Charme und viel Grün. Die Nähe zur Nidda und zum weitläufigen Niddatal bietet ideale Bedingungen für Freizeit und Erholung, ergänzt durch den großen Volkspark mit großzügigen Grünflächen, Rad- und Spazierwegen sowie das angrenzende Ginnheimer Wäldchen und zahlreiche Kleingärten, die den naturnahen Charakter des Stadtteils unterstreichen.

Geprägt wird Praunheim zudem von markanter Architektur, die bis heute das Stadtbild bestimmt. Besonders hervorzuheben ist die in den 1920er-Jahren von Ernst May geschaffene Bauhaus-Architektur in Westhausen. Viele der Wohnungen entlang der Ludwig-Landmann-Straße wurden damals mit der legendären Frankfurter Küche ausgestattet, der weltweit ersten Einbauküche. Auch die zwischen Heerstraße und Nidda entstandene Siedlung Praunheim gehört zu den prägenden Wohnensembles dieser Epoche und verleiht dem Viertel seinen unverwechselbaren Charakter.

Darüber hinaus verfügt Praunheim über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar. Familien profitieren von mehreren Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen, die sich direkt im Stadtteil oder in den angrenzenden Vierteln befinden.
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit der U-Bahnlinie U7 gelangt man in kürzester Zeit in die Frankfurter Innenstadt, und auch über mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen Autobahnen A66 und A5 ist Praunheim optimal angebunden.

Wer einen Stadtteil sucht, der ruhig und grün, aber dennoch lebendig und gut erreichbar ist, findet in Praunheim einen idealen Ort zum Wohnen – authentisch, beständig und voller Lebensqualität.

Objektnummer: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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: 26001216 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

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