Frankfurt am Main – Preungesheim

Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 248 m² Wohnfläche zzgl. ca. 72 m² Gewerbe-/Einliegerbereich

Objektnummer: 26001219



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 897 m²

Objektnummer: 26001219 - 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: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001219
Wohnfläche	ca. 248 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1962

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

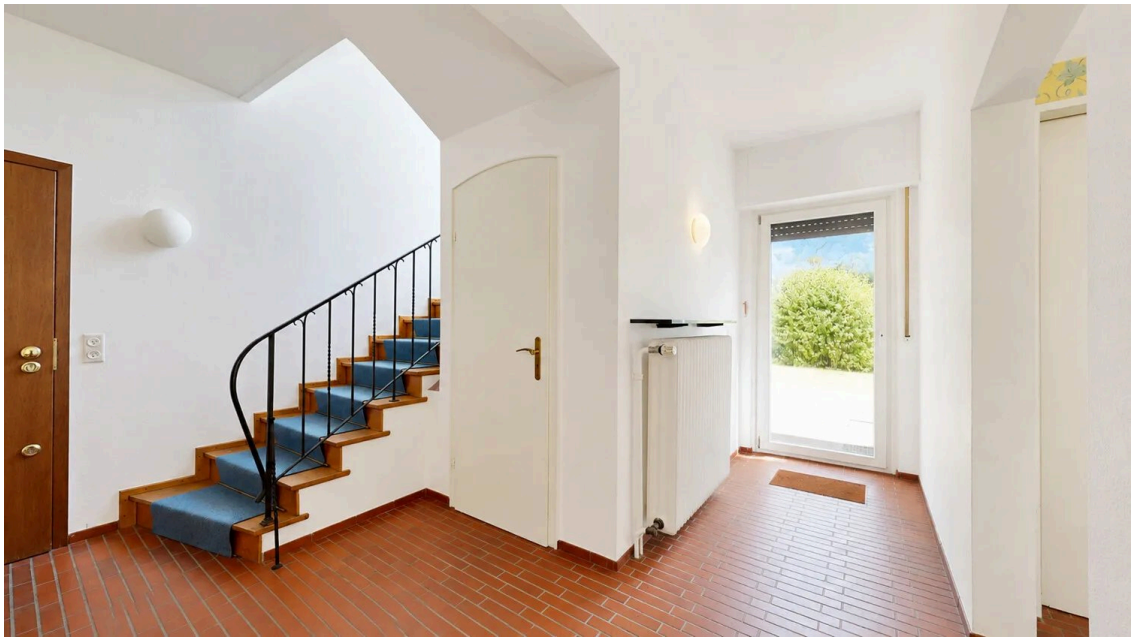
Auf einen Blick: Energiedaten

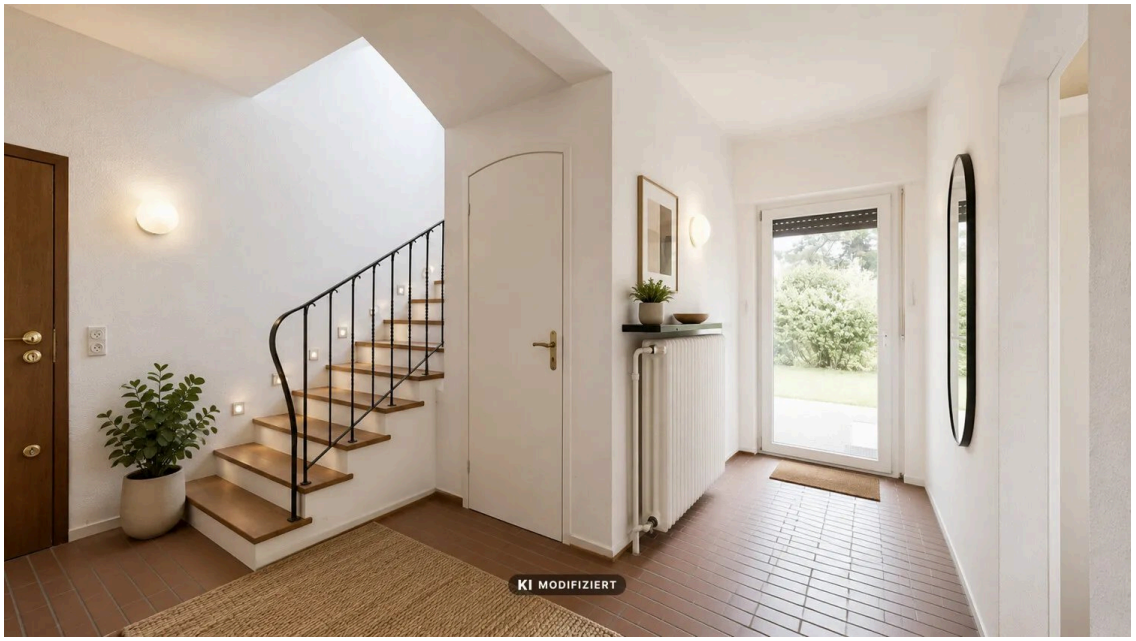
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	316.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

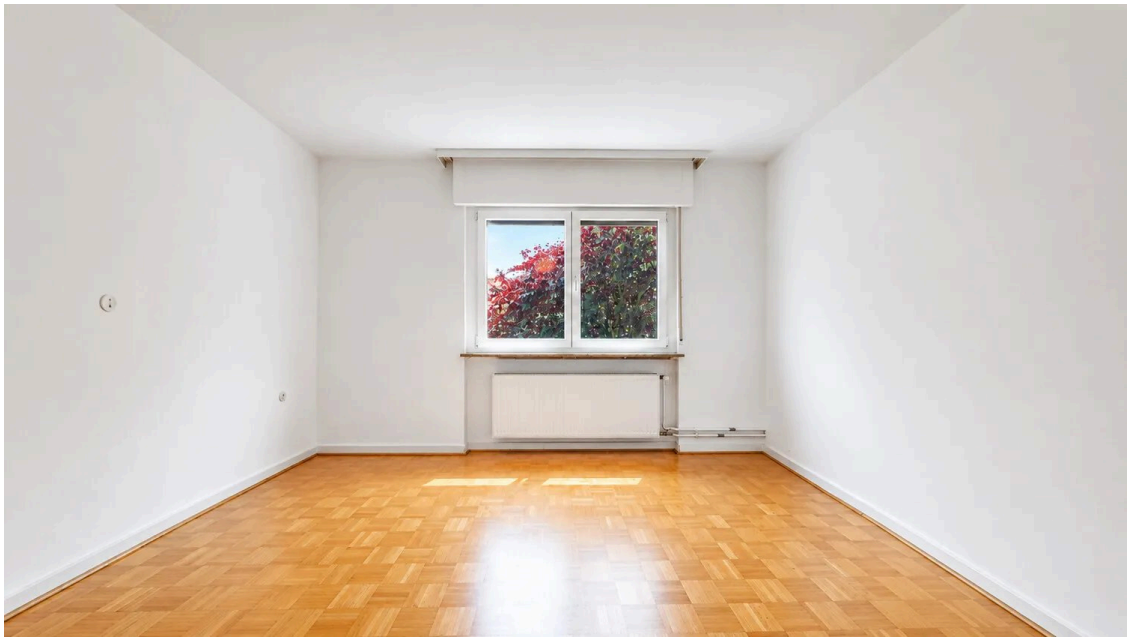
Die Immobilie

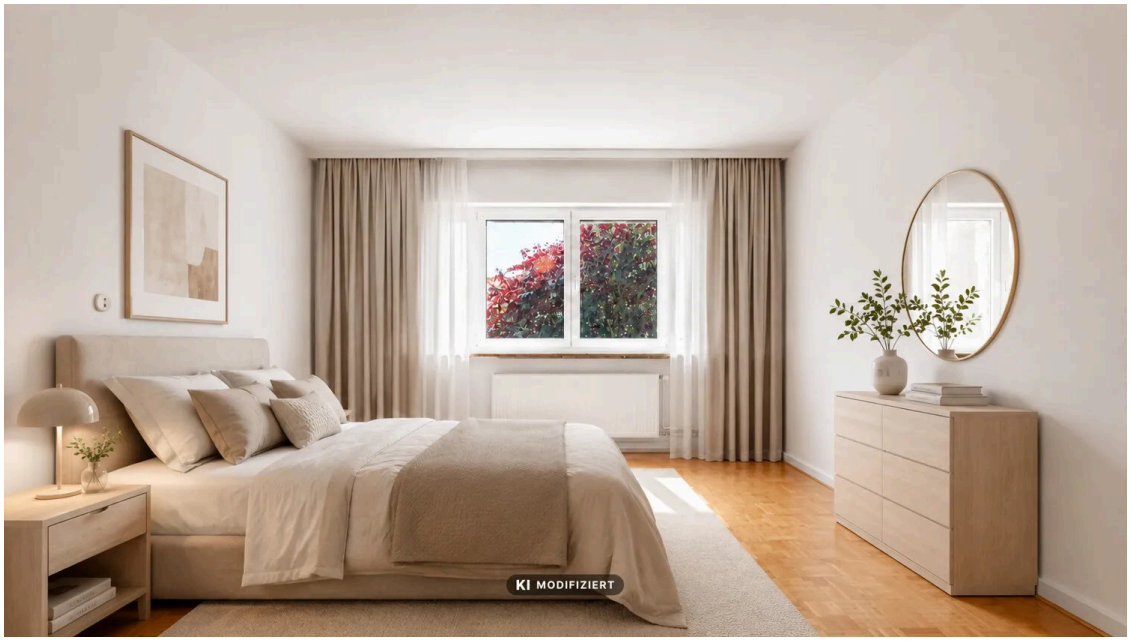




Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie

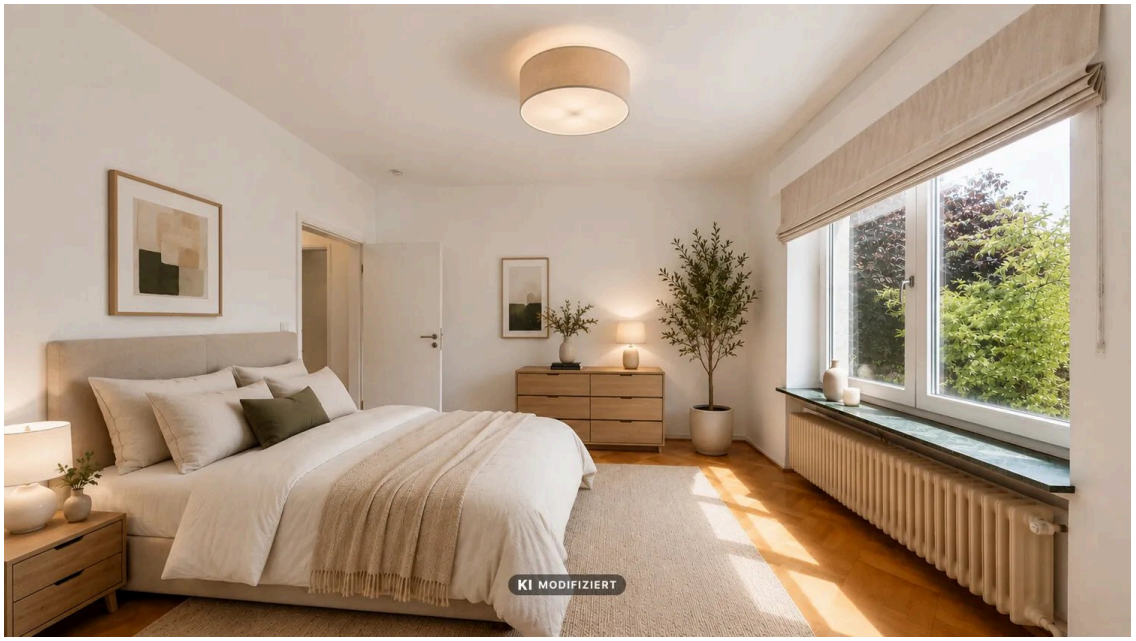




Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie

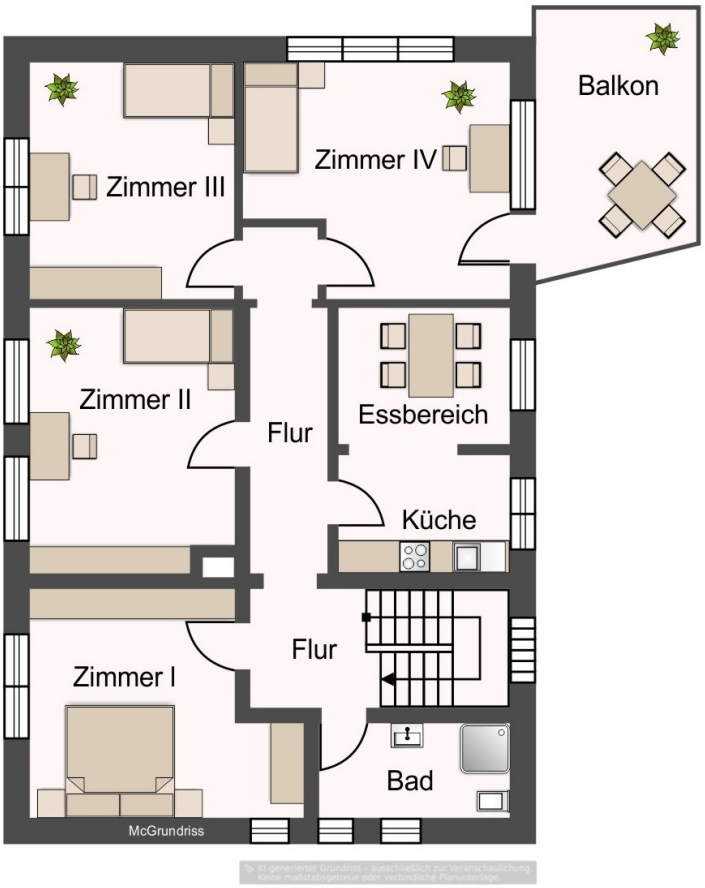


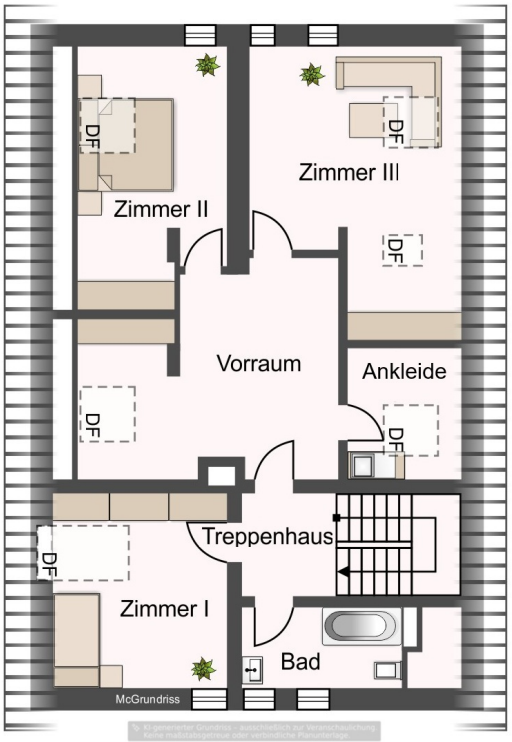


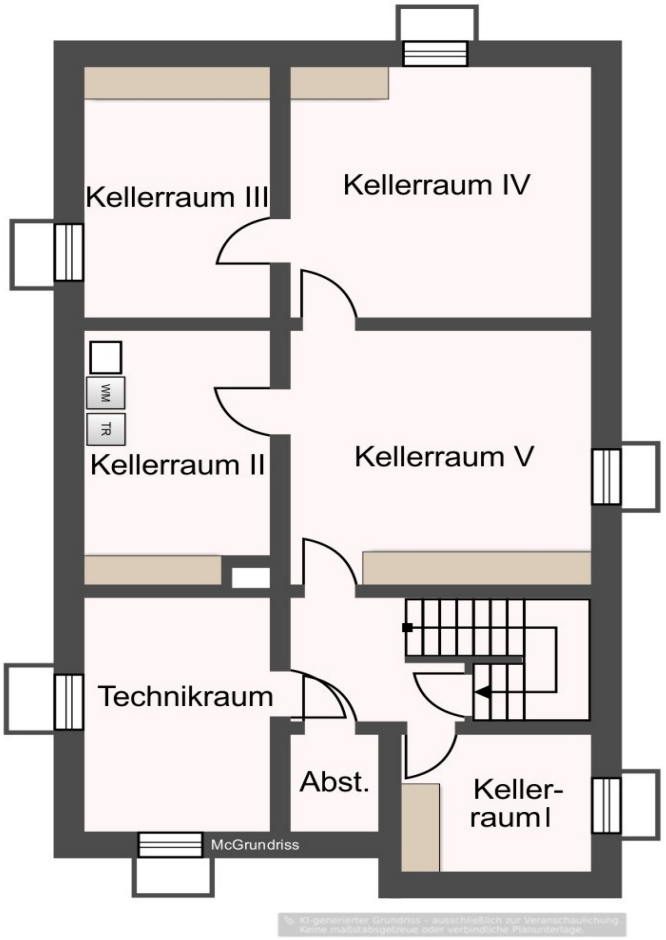
Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Grundrisse




Balkon
Zimmer III
Zimmer IV
Zimmer II
Flur
Essbereich
Küche
Flur
Zimmer I
Bad
McGrundriss
KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


DF
Zimmer III
Zimmer II
DF
DF
Vorraum
Ankleide
DF
DF
Treppenhaus
DF
Zimmer I
Bad
McGrundriss
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: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ein erster Eindruck

Das in ruhiger Lage gelegene Haus mit einer großzügigen gesamten Wohn-/Gewerbefläche von circa 320 m² bietet optimale Voraussetzungen für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Gewerbefläche von circa 72 m² und vier Zimmern eignet sich hervorragend als Arztpraxis, Büro oder für andere gewerbliche Nutzungen. Die Gewerbefläche hat einen Zugang vom Vorraum des Hauses aus sowie einen separaten Zugang von außen. Alternativ kann diese Fläche – vorbehaltlich der Genehmigung einer Nutzungsänderung – auch zu einem Mehrgenerationenhaus oder für eine Vermietung umgestaltet werden.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer (eines davon mit Zugang auf eine große Terrasse), eine Küche mit Essbereich sowie ein Tageslichtbad. Durch eine Umgestaltung der Grundrissaufteilung lässt sich auch hier ein großzügiger Wohn-/Essbereich-/Küchenbereich realisieren.

Die Genehmigung des Bauamtes für den Ausbau des Dachgeschosses liegt vor. Dadurch entstanden drei weitere Zimmer, ein großzügiger Ruhebereich, ein Tageslichtbad, ein kleines Ankleidezimmer bzw. auch der Anschluss einer kleineren zusätzlichen Küche realisierbar.

Im Souterrain befinden sich mehrere Kellerräume, darunter der Heizungsraum, ein Waschkeller sowie weitere Lagerflächen. Eine Garage und ein Außenstellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung.

Zwischen 1999 und 2023 wurden kontinuierlich Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung des Daches, sämtlicher Fenster sowie der Austausch der Wasserleitungen im gesamten Haus. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten mit altem Baumbestand, hohen Sträuchern und einer Terrasse, die sich über die gesamte Hauslänge erstreckt und teilweise überdacht ist. Dadurch bietet der Außenbereich vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Freizeit und Gartenliebhaber.

Die Kombination aus Größe, Raumangebot und vielfältigen Modernisierungen macht dieses Haus zu einem idealen Wohnort für Käufer ebenso wie für anspruchsvolle Individualisten, die Wert auf Substanz, Flexibilität und ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Für weiterführende Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Teilweise Parkettboden (englischer Verband)
- Neue Doppelglasfenster
- Große Gewerbefläche
- Terrasse
- Großzügiger Garten
- Garage

Objektnummer: 26001219 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Alles zum Standort

Preungesheim zählt zu den traditionsreichsten Stadtteilen Frankfurts und vereint auf besondere Weise Historie, Wohnqualität und urbane Nähe. Nur wenige Kilometer nordöstlich der Innenstadt gelegen, bewahrt sich der Stadtteil bis heute seinen angenehm ruhigen, stellenweise fast dörflichen Charakter – und bietet zugleich die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur. Hier genießen Sie naturnahes Wohnen mit schneller Anbindung an das pulsierende Stadtleben.

Das Wohnquartier „Frankfurter Bogen“ hat sich als begehrte Adresse etabliert. Eine harmonische Mischung aus modernen Eigentums- und Mietwohnungen, stilvollen Reihenhäusern sowie Einfamilienhäusern prägt das architektonische Bild. Ergänzt wird das attraktive Wohnumfeld durch eine gewachsene Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Kurze Wege und eine durchdachte Quartiersstruktur schaffen ein komfortables und lebenswertes Umfeld.

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindergärten und Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Grünflächen und Spielplätze unterstreichen den hohen Wohn- und Freizeitwert des Stadtteils.
Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die nahegelegene U-Bahn-Linie U5 verbindet Preungesheim direkt mit der Innenstadt und bietet an der Konstablerwache Anschluss an das gesamte Frankfurter Nahverkehrsnetz. Über die Friedberger Landstraße (B521) besteht eine komfortable Anbindung an die Autobahn A661. Auch der Hauptbahnhof und der Flughafen Frankfurt sind bequem erreichbar.

Preungesheim vereint somit auf ideale Weise urbanen Komfort, gewachsene Strukturen und ein naturnahes Wohnumfeld – eine Lage, die sowohl Ruhe als auch Dynamik verspricht.

Objektnummer: 26001219 - 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: 26001219 - 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