Frankfurt am Main – Preungesheim

Schöne Altbau-Wohnung mit zwei Balkonen in guter Lage

Objektnummer: 26001291



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.24 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001291 - 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: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001291
Wohnfläche	ca. 88.24 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1907

Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	481 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

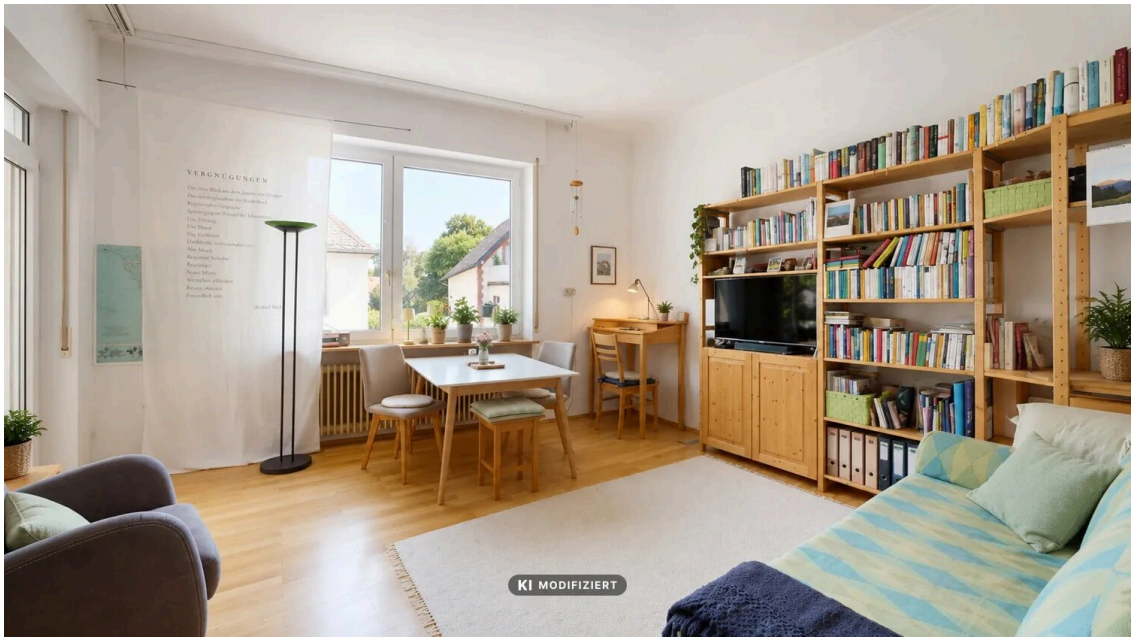
Die Immobilie

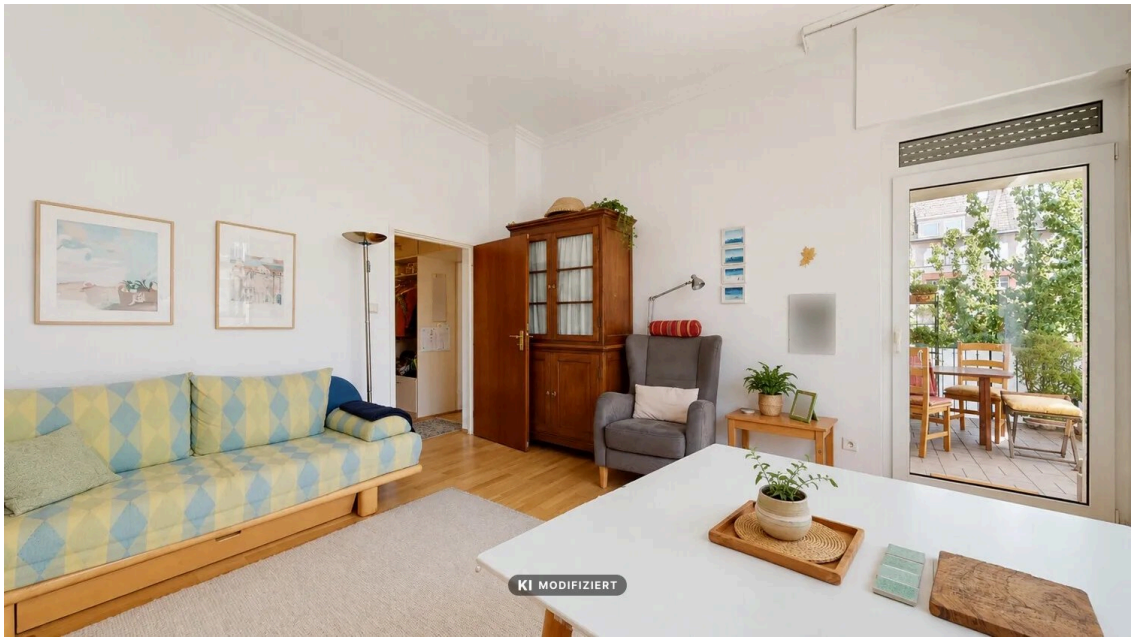




Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

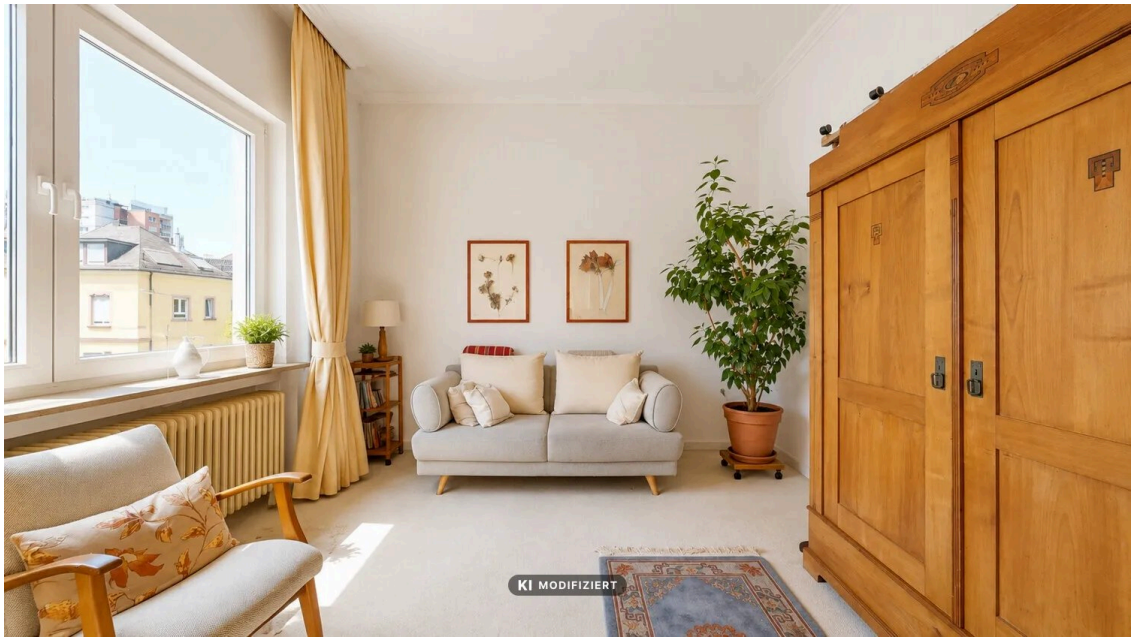
Die Immobilie





Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie

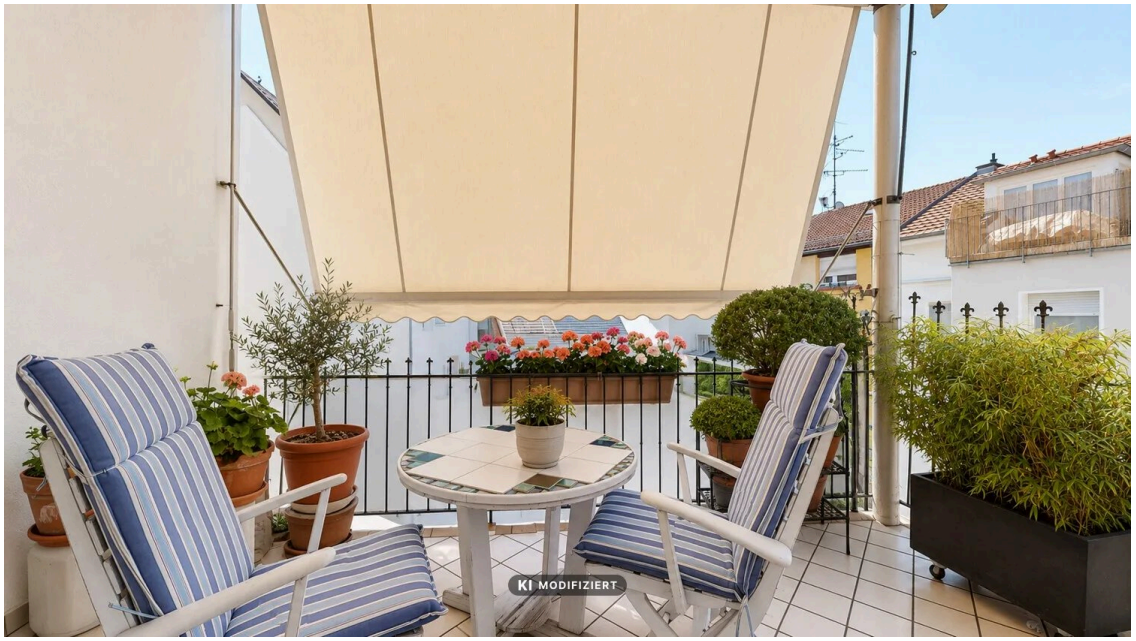




Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001291 - 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: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die Geschichte des Hauses, das sich seit 1907 selbstbewusst in die Nachbarschaft einfügt. Deckenhöhen von über drei Metern verleihen den Räumen eine Großzügigkeit, die heute selten geworden ist. Morgens fällt das Licht sanft durch die hohen Fenster und lässt den massiven Vollholzparkettboden stellenweise golden schimmern.

Die drei Zimmer sind klug angeordnet und eröffnen Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Zwei Schlafzimmer laden zum Rückzug und zur Ruhe ein. Den Mittelpunkt der Wohnung bildet jedoch das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Flügeltüren führen von hier auf einen der beiden überdachten Balkone, die zu jeder Jahreszeit ein Stück Freiraum schaffen. Der zweite Balkon ergänzt dieses Gefühl von Offenheit und bietet einen weiteren Rückzugsort im Freien.

Zeitlos präsentiert sich das Tageslichtbad mit Duschbereich und Bidet. Klare Linien, helle Fliesen und großzügige Platzverhältnisse schaffen eine angenehme Atmosphäre für die tägliche Routine. Praktische Einbauschränke sorgen zudem dafür, dass alles seinen Platz findet. Manuell bedienbare Kunststoffrollläden bieten im Sommer wie im Winter angenehmen Komfort.

Gepflegte Details unterstreichen die Qualität der Wohnung im Alltag. Die Zentralheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, während ein eigener Kellerabstellraum zusätzlichen Stauraum für alles bietet, was nicht täglich benötigt wird.

Wer durch diese Wohnung geht, spürt den Charakter eines Hauses, das mit der Zeit gewachsen ist und zugleich offen für Neues bleibt. Auf den beiden Balkonen verweilt man gern etwas länger, genießt die Großzügigkeit der Räume und den Charme der historischen Bausubstanz, die sich harmonisch mit zeitgemäßen Details verbindet. Ein Ort, an dem Alltag und Besonderes selbstverständlich ineinanderfließen.

Objektnummer: 26001291 - 60435 Frankfurt am Main – Preungesheim

Ausstattung und Details

- Einbauschränke
- Teilweise Parkettboden (massiv Vollholz)
- Deckenhöhe circa 3,20 Meter
- Tageslichtduschbad mit Bidet
- Rollläden (Kunststoff, manuell)
- Zwei überdachte Balkone
- Kellerabstellraum

Objektnummer: 26001291 - 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: 26001291 - 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: 26001291 - 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