

Frankfurt am Main – Praunheim

# Moderne Zwei-Zimmer Wohnung in den Nidda Auen

CODE DU BIEN: 25001030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 73,06 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001030
Surface habitable	ca. 73,06 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	375.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 1 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2026	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propriété

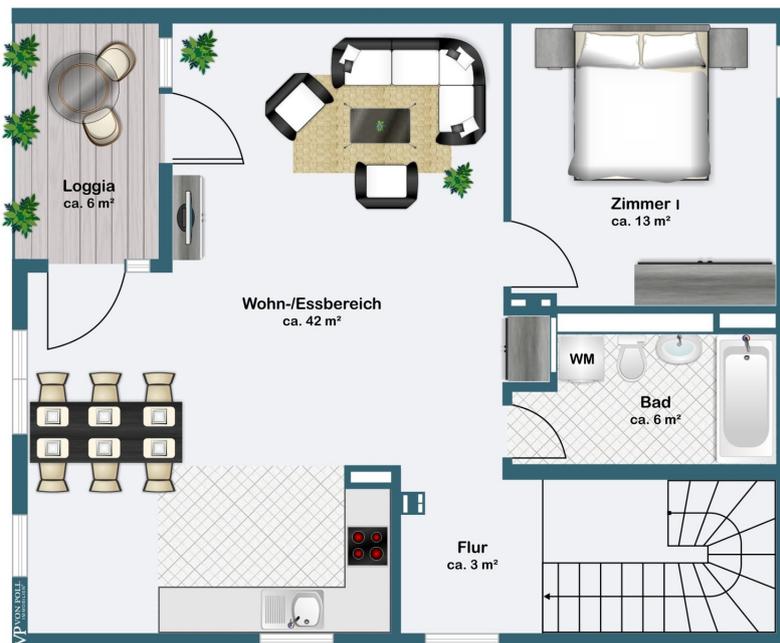


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Une première impression

Die moderne und großzügig geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss in einer gepflegten Wohnanlage im Stadtteil Praunheim. Die Nidda und der Nidda Park sind fußläufig erreichbar. Der Zugang zur Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und führt in die Diele mit Platz für eine Garderobe und über die Treppe in den zentralen Wohnbereich mit offener Küche und Zugang zur Loggia. Der Wohnbereich ist circa 32 m<sup>2</sup> groß, ein weiteres Zimmer könnte hier abgetrennt werden. Ein Badezimmer und ein weiteres Zimmer mit großem Fenster und Blick ins Grüne lassen keine Wohnwünsche offen. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet, ein Außen-Stellplatz mit Wallbox ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung ist ideal für ein junges Paar oder den anspruchsvollen Single.

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Détails des commodités

- Offene Küche
- Badezimmer
- Elektrische Rollläden
- Parkettboden
- Sonnige Loggia
- Außen-Stellplatz mit Wallbox
- Kellerabteil

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Tout sur l'emplacement

Praunheim liegt im Nordwesten von Frankfurt. Ausreichend Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zum Niddatal und der Nidda selbst gegeben. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der große Volkspark mit herrlichen Grünflächen und Fahrradwegen. In naher Umgebung stehen ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Praunheim ist mit der U-Bahnlinie U7 (über Hauptwache, Konstablerwache) und den Buslinien 60, M72 sowie M73 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Innenstadt liegt in unmittelbarer Nähe. In wenigen Autominuten erreicht man die A66 sowie die A5.

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-Main

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)