

Frankfurt am Main – Praunheim

# Moderne Zwei- bis Dreizimmerwohnung in den Nidda Auen

Property ID: 25001030



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73,06 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25001030                  |
| Living Space         | ca. 73,06 m <sup>2</sup>  |
| Floor                | 1                         |
| Rooms                | 2                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 2005                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 375.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 1 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment                     | Balcony                                                                   |

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 09.08.2026         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 97.00 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

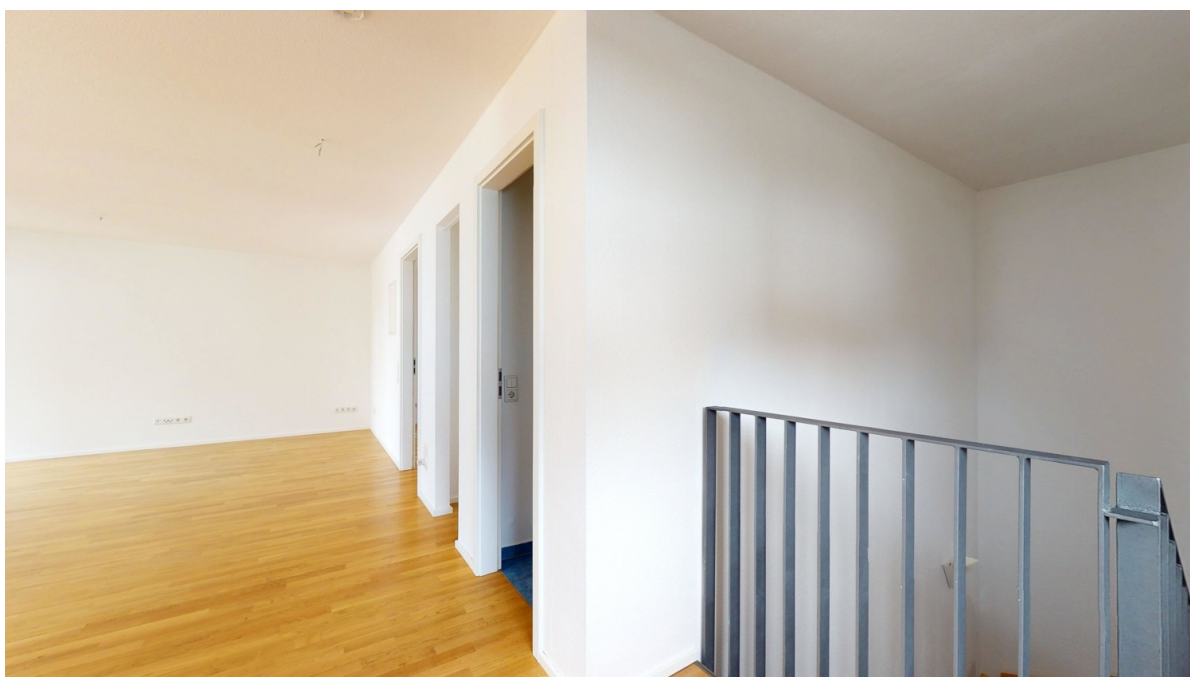
Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## The property



Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## The property



Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## The property



Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## The property



Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## The property

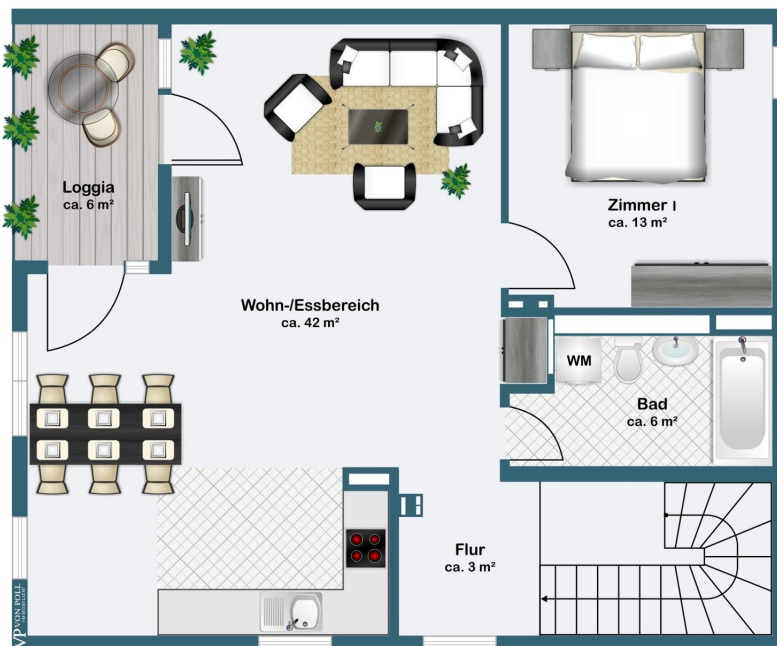


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## A first 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.

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Details of amenities

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

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## All about the location

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.

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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