

Frankfurt am Main – Praunheim

# Moderne Zwei-Zimmer Wohnung in den Nidda Auen

*Número de propiedad: 25001030*



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

PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73,06 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25001030                           |
| Superficie habitable | ca. 73,06 m²                       |
| Piso                 | 1                                  |
| Habitaciones         | 2                                  |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 2005                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 375.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 1 m²                                                                  |
| Características                | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 97.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 09.08.2026                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## La propiedad

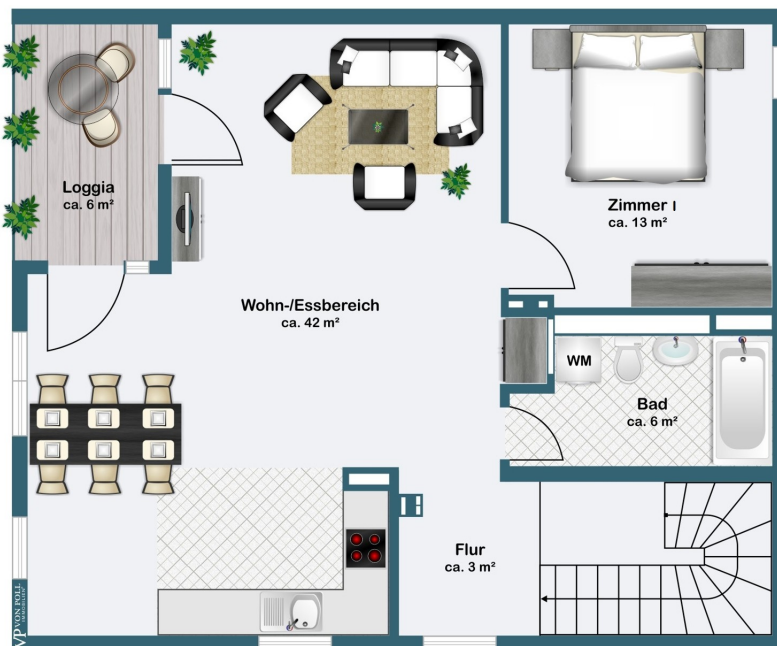


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²\*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.

Número de propiedad: 25001030 - 60488 Frankfurt am Main – Praunheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Fráncfort del Meno

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)