

# Exposé

---

Ihr Ansprechpartner:

Aydin Özdemir

Immobilienmakler & Bauträger

Mobil:

+49 (0) 171-541 4070

Mail:

aydin@immobilien-oezdemir.de

[www.immobilien-oezdemir.de](http://www.immobilien-oezdemir.de)



Modernes Reihenhaus  
im gefragten Stadtteil  
Frankfurt-Praunheim

Kaufpreis:

959.000€

zzgl. 3,57 % Maklerprovision  
inklusive MwSt.

ca. 140 Qm Wohnfläche auf insgesamt 4 Ebenen

## **Beschreibung der Lage**

Praunheim ist ein Ortsteil von Frankfurt am Main mit ungefähr 17.000 Einwohnern. Das zum Teil noch sehr ländliche Stadtviertel ist unter anderem ein Standort vom Automobilhersteller „Mercedes Benz“, dem Automatisierungskonzern „ABB Ltd.“ und von weiteren zahlreichen Klein- & Großunternehmen. Eine perfekte Verkehrsanbindung an Frankfurt und das Umland machen Praunheim zu einer besonderen Wohnlage. So erreichen Sie beispielsweise die Autobahn A5/A66 in zwei bis vier Fahrminuten. Die U Bahn-Haltestelle ist nur circa eine Gehminute von der Immobilie entfernt. Somit sind Sie in rund 15 Minuten mitten im Herzen von Frankfurt, zum Beispiel an der Zeil, der Uni usw. Des Weiteren ist der Flughafen Frankfurt Airport in ungefähr 10 Minuten Fahrweg erreichbar. Für Einkaufsmöglichkeiten vor Ort ist ebenfalls gesorgt. Sie gelangen in circa zwei Minuten fußläufig zu einem „Mega Rewe“ und in drei Minuten Fahrweg zu einem Drogeriemarkt. Falls Sie eine größere Einkaufsvielfalt genießen wollen können sie innerhalb von nur fünf Minuten Fahrweg in die Shopping Mall „NordWestZentrum“ gelangen, wo sie ein reichliches Angebot von Dienstleistungen, Gastronomie, Modegeschäften und weiterem Service vorfinden. Praunheim punktet also mit der Infrastruktur und mit einer hervorragenden Voraussetzungen für eine ruhige und familiäre Wohnatmosphäre mitten in der gefragtesten Metropolregion Deutschlands!

Besuchen Sie gerne die offizielle Internetseite des Einkaufszentrums, um sich ein ausführlicheres und umfassenderes Bild von dem dortigen Angebot an Geschäften zu machen.

→ [www.nwz-frankfurt.de](http://www.nwz-frankfurt.de)

Außer den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet ihnen Frankfurt-Praunheim zudem noch ein starkes Aufgebot von Kindergärten und verschiedenen Bildungsstätten. Abgesehen von den drei Kindertagesstätten, befindet sich vor Ort noch die Grundschule Ebelfeld, das Gymnasium-Nord, das Liebig Gymnasium und zusätzlich noch eine französische Schule. Alle angegebenen Schulen und Kitas sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich im benachbarten Frankfurt-Hausen eine internationale japanische Schule, die mit einer zehn minütigen Fahrt mit dem Auto zu finden ist. Praunheim glänzt also nicht nur durch seine Nähe zum Stadtzentrum Frankfurts, sondern auch durch sein familienfreundliches und lärmfreies Wohnklima, welches für die perfekte Ausgeglichenheit zu der schnelllebigen Großstadt, voller Rummel und Tumult, sorgt.

ausgebauter Keller mit Bad • sehr begehrte Wohngegend in Frankfurt

## Beschreibung des Objekts

Bei der Fertigstellung des Hauses wurde auf eine ökologische und ökonomische Bauweise stets geachtet. Das Verwenden von zahlreichen natürlichen Materialien findet sich in dem hohen Wohlfühlklima des Hauses wieder. Eine hohe Fertigungsqualität und optimale Wärmeschutzdämmungen halfen zu dem Erreichen des Standards KfW-Effizienzhaus70 (EnEv2009). Ferner sorgen die Estrichverlegungen auf den Böden im EG, OG und KG für eine hervorragende Schallschutzeigenschaft im gesamten Gebäude. Alle Fenster in den Wohnräumen und auch in den Bädern sind mit Rolläden ausgestattet. Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die Treppenstufen aus Massivholz sind.

Im Erdgeschoss befindet sich der helle, lichtdurchflutete Koch-, Ess- und Wohnbereich des Hauses. Die offene Raumgestaltung sorgt hierbei für ein inniges und harmonisches Miteinander in den Räumlichkeiten. Im ersten Obergeschoss folgen daraufhin zwei Schlafzimmer und ein Bad, ausgestattet mit einer Dusche und zusätzlich einer Badewanne.

Im zweiten Obergeschoss findet man schlussendlich ein weiteres Schlafzimmer und ein Studio, welches sich als mögliche Ankleide, aber auch andere Zwecke erfüllen kann und zum Beispiel als zusätzlicher Wohnbereich oder Arbeitsplatz genutzt werden kann. Von hier aus haben Sie Zugang zu der Dachterrasse mit herrlichem Blick auf den Taunus Feldberg.

Im Kellergeschoss des Hauses ist ein weiteres Bad und ein offener Wohn- und Kochbereich vorzufinden. Diese Etage kann ebenso als Anliegerwohnung gesehen werden da ein autonomes Wohnen realisierbar ist.

### Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Außenbereich des Hauses

Das gesamte Grundstück des Objekts inklusive der Gartenbereich ist umzäunt, sodass Sie ihre volle Privatsphäre haben. Es handelt sich hierbei um eine Privatstraße, die in einer Sackgasse endet und somit sehr verkehrsberuhigt ist. Hinter der Anlage befinden sich zudem Felder und ein Waldstück, was sich hervorragend für Spaziergänge eignet. Die hauseigene Hausverwaltung sorgt für den Service von zum Beispiel Müllentsorgung und Pflege der Straßen, Heckenschnitt, Winterdienst etc. im gesamten Jahr.

Des Weiteren stehen ihnen zwei KFZ-Stellplätze unmittelbar vor der Eingangstür des Hauses zur Verfügung.

## Weitere Infos

<b>Bautyp:</b>	Reihenhaus	<b>Bausubstanz:</b>	massiv
<b>Baujahr:</b>	2011	<b>Objektzustand:</b>	sehr gut
<b>Zimmer:</b>	5	<b>Schlafzimmer:</b>	3
<b>Badezimmer:</b>	2 (Anschluss für ein weiteres Bad im 2.OG)	<b>WCs:</b>	2
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung	<b>Keller:</b>	unterkellert
<b>Wesentlicher Energieträger:</b>	Wärmepumpe Gas / Pellets	<b>Garage/ Stellplatz:</b>	2 Stellplätze

**Sie sind von dieser attraktiven Immobilie äußerst begeistert und wollen zügig einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich eigenständig noch einmal davon zu überzeugen?**

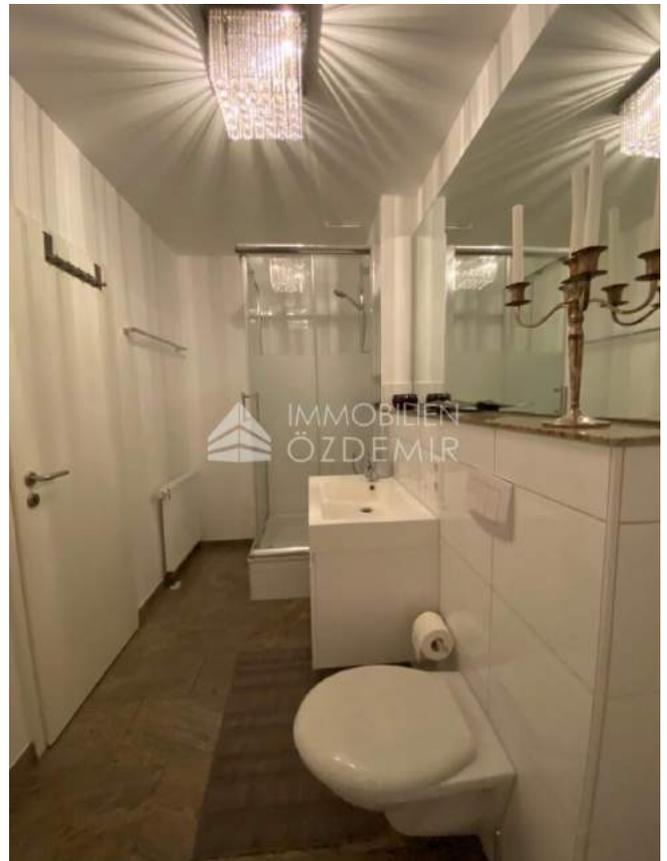
**Wir stehen ihnen bei allerlei Fragen als Ansprechpartner bereit und begleiten Sie gerne beim Weg ihr Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute!**

**Auf Anfrage erhalten Sie ebenfalls Videos mit den Rundgängen vom Haus.**

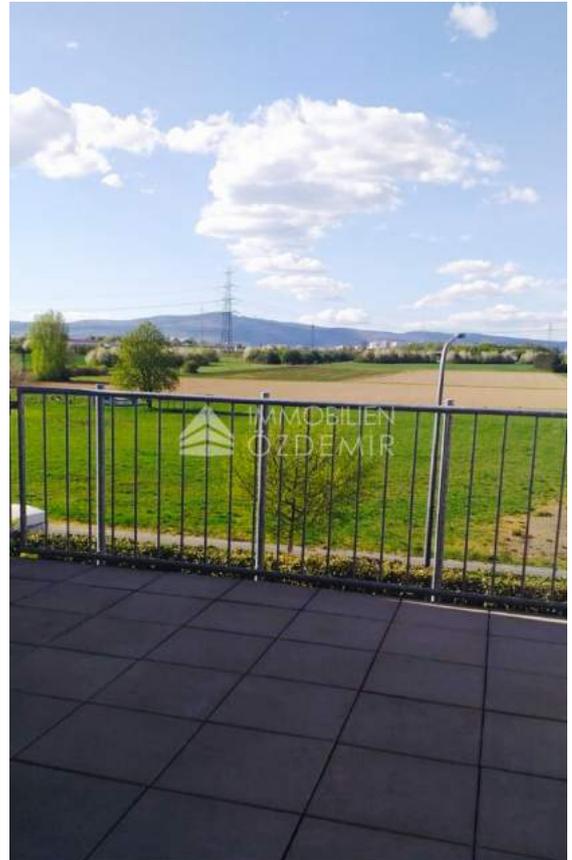
**Immobilien Özdemir sichert ihnen vollkommene Diskretion und Anonymität zu. Ihre Zufriedenheit steht für uns an höchster Priorität!**

Galerie









Zimmer :	5
Wohnfl äche:	ca. 140 m <sup>2</sup>
Hausty p:	Reihenhaus
Etagen anzahl:	4
Schlafzi mmer:	3
Badezi mmer:	2 (Anschluss für ein weiteres Bad im 2.OG vorhanden)
WCs:	2
Keller:	unterkellert
Garage / Stellpla tz:	2 Stellplätze
Bezugsf rei ab:	nach Absprache mit dem Eigentümer
Kosten:	Kaufpreis: 959.000,00 € Maklercourtage: 3 % zzgl. MwSt.
Bausub stanz:	massiv
Baujahr :	2011
Objektz ustand:	gepflegt / sehr gut
Heizun gsart:	Zentralheizung



**JETZT TERMIN VEREINBAREN  
&  
BESICHTIGEN**

**Aydin Özdemir**

**IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER**

 +49 (0)171 - 541 40 70

 aydin@immobilien-oezdemir.de

 [www.immobilien-oezdemir.de](http://www.immobilien-oezdemir.de)

**Hier ist genug Platz für ihre Notizen:**