

Einfamilienhaus in Frankfurt

albero:) Villa mit eigenem Park



Objekt-Nr. 3383H

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:
Antje Sabasch
Telefon: 06182 23970

60439 Frankfurt
Hessen

Baujahr	1963	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	1.362,00 m ²	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	5,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	197,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	3



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absolut ruhiger Anwohnerlage, in einer Sackgasse, liegt diese 1963 errichtete Stadtvilla in einem parkähnlichen Garten mit altem Baumbestand auf einer Grundstücksfläche von 1362m². Das imponierende Gelände ist in zwei Hälften geteilt. Vorne die Villa mit ihren beiden Terrassen nach Süden und Westen ausgerichtet, durch Nadel- und Obstbäume kaum einsehbar. Nach hinten führt ein kleiner Weg in ihr herrlich eingewachsenes, nicht einsehbares Paradies - und das quasi mitten in Frankfurt. Zum Zentrum sind es nur etwa 6 km. Ihr Zuhause liegt in Niederursel, fast auf der Grenze zu Praunheim, in der Nähe der internationalen Europaschule.

Das Haus bedarf einer grundlegenden Modernisierung. Ganz aktuell wurden bereits 3-fach verglaste Fenster eingebaut. Um die Heizung müssen Sie sich nicht kümmern ☺ Ihr Haus wird mit Fernwärme versorgt ☺ lediglich die Warmwasseraufbereitung erfolgt im Haus und der Speicher wurde erst 2020 erneuert. Zu erwähnen ist noch die nach Westen ausgerichtete ca. 20m² große Dachterrasse und ein großer Süd-Balkon, von zwei Schlafzimmern aus begehbar, mit Blick in den Garten und ein Kaminofen für besinnliche Stunden in der kalten Jahreszeit.

Der Vollkeller hat 5 Räume, die teilweise beheizt sind. Außerdem gibt es einen direkten Zugang zum Garten.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage und 3 Stellplätze.

EG:

ein ca. 55m² großer Wohn- und Essbereich,

eine separate Küche,

ein Arbeitszimmer mit eigener Terrasse,

ein Gäste-WC und Garderoben-Vorraum,

OG:

drei Schlafzimmer, zwei davon mit Balkon

ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche,

vom Flur aus begehbare ca. 20m² große Dachterrasse.

Haben wir ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen dieses bemerkenswerte Objekt präsentieren zu können.

Ausstattung

großer, parkähnlicher Garten mit altem Baumbestand

2 Terrassen im EG, eine Dachterrasse und großer Süd-Balkon

neue 3-fach verglaste Fenster

Heizung Fernwärme, Warmwasserspeicher Bj. 2020

Kamin

Gäste-WC

TGL-Bad Wanne + Dusche

1 Garage und 3 Stellplätze auf dem Grundstück

Wohnzimmer incl. Essbereich ca. 55m²

ca. 90m² Vollkeller mit teilweise beheizten Räumen

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alle Angaben und Pläne stammen vom Eigentümer und wurden nicht überprüft. Alle m²-Angaben sind ca.-Werte. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von 24.10.2024

Endenergieverbrauch Wärme: 226,12 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Fernwärme

Baujahr Warmwasserspeicher: 2020

Lage

Am nordwestlichen Stadtrand gelegen und dennoch nur wenige Kilometer vom Frankfurter Zentrum entfernt: Praunheim ist urban, gleichzeitig dörflich und hat vor allem viel Grün. Und das liegt nicht nur daran, dass 1989 die Bundesgartenschau hier in den Nidda-Auen stattfand. Auch die kleinen Gärtchen und das nahe Ginnheimer Wäldchen prägen das Erscheinungsbild. Auffällig sind die Siedlungsstrukturen von Praunheim, allen voran die bekannte Bauhaussiedlung Westhausen, die in den 1920er Jahren errichtet wurde. Die ca. 1500 Wohneinheiten entlang der Ludwig-Landmann-Straße haben vielfach Garten oder Dachterrasse. Ausgestattet waren sie mit der Frankfurter Küche, der ersten Einbauküche der Welt.

Ein Überrest der agrarischen Vergangenheit Praunheims ist die Zehntscheune aus dem 14. Jahrhundert, zu deren Kulturveranstaltungen Gäste aus ganz Frankfurt und dem Umland kommen. Mindestens so bekannt sind auch die Praunheimer Werkstätten. Hier produzieren Behinderte Holzspielzeug sowie Möbel und bieten Dienstleistungen an.

Praunheim hat ca. 17000 Einwohner. Es liegt am Nordufer der Nidda am Wanderweg des Frankfurter Grüngürtels und am Niddapark (Volkspark Niddatal). Die Kirche steht zentral im alten Dorfkern.

Praunheim grenzt an Niederursel, Heddernheim, Ginnheim, Hausen, Westhausen und Rödelheim.

Praunheim ist ein teilweise noch landwirtschaftlich geprägter Stadtteil mit unterdurchschnittlicher Arbeitslosenquote. Es sind zahlreiche Einzelhändler und große Unternehmen ansässig. Wichtige Arbeitgeber in der Region sind u. a. die Mercedes-Benz AG und die ABB Ltd.

Auf einer Anhöhe liegt das im Jahre 1960 gegründete und später modernisierte und erweiterte Krankenhaus Nordwest, welches mit zahlreichen Fachrichtungen überregional frequentiert wird

In Alt-Praunheim befindet sich das Alten- und Pflegeheim Praunheim des Frankfurter Verbands für Alten- und Behindertenhilfe e. V.

Schulen: 1 Grundschule, 1 Förderschule, 2 Gymnasien, unter anderem auch eine Europa-Schule und eine Französische Schule und eine Landesfachschule.

Praunheim wird von zwei Autobahnen durchzogen. (A66 und A5).

U-Bahn-Linie U7 Haltestelle Heerstraße (Busanbindung Linie 60) sowie U-Bahn-Linie U 6 Haltestelle Hausen (Busanbindungen Linien M72 und M73). In der Nacht fährt Linie N2 durch Praunheim

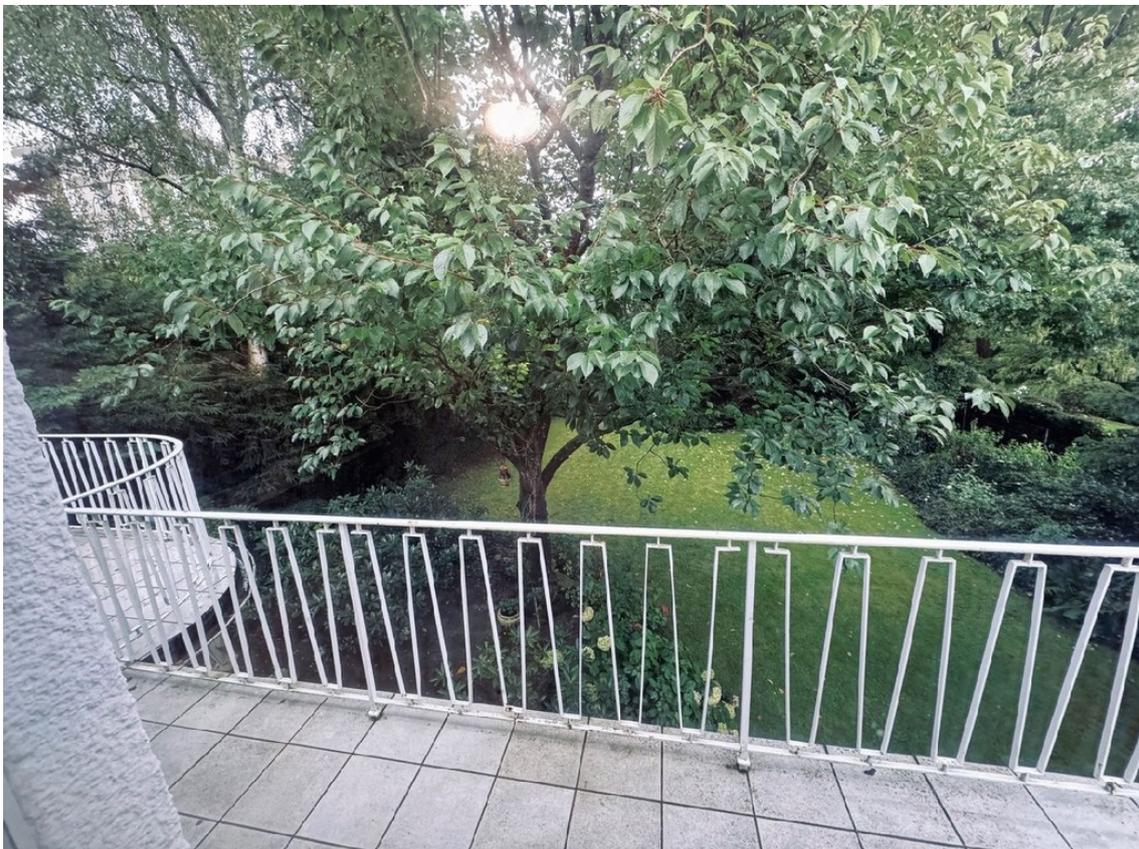
Courtage

2.98 %

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	226,12 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick vom Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einfahrt



Eingang



20m² große Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



vom Garten zum Haus

Exposé - Galerie



von der Terrasse aus



hinterer Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



ein Schlafzimmer



Kaminofen

Exposé - Galerie



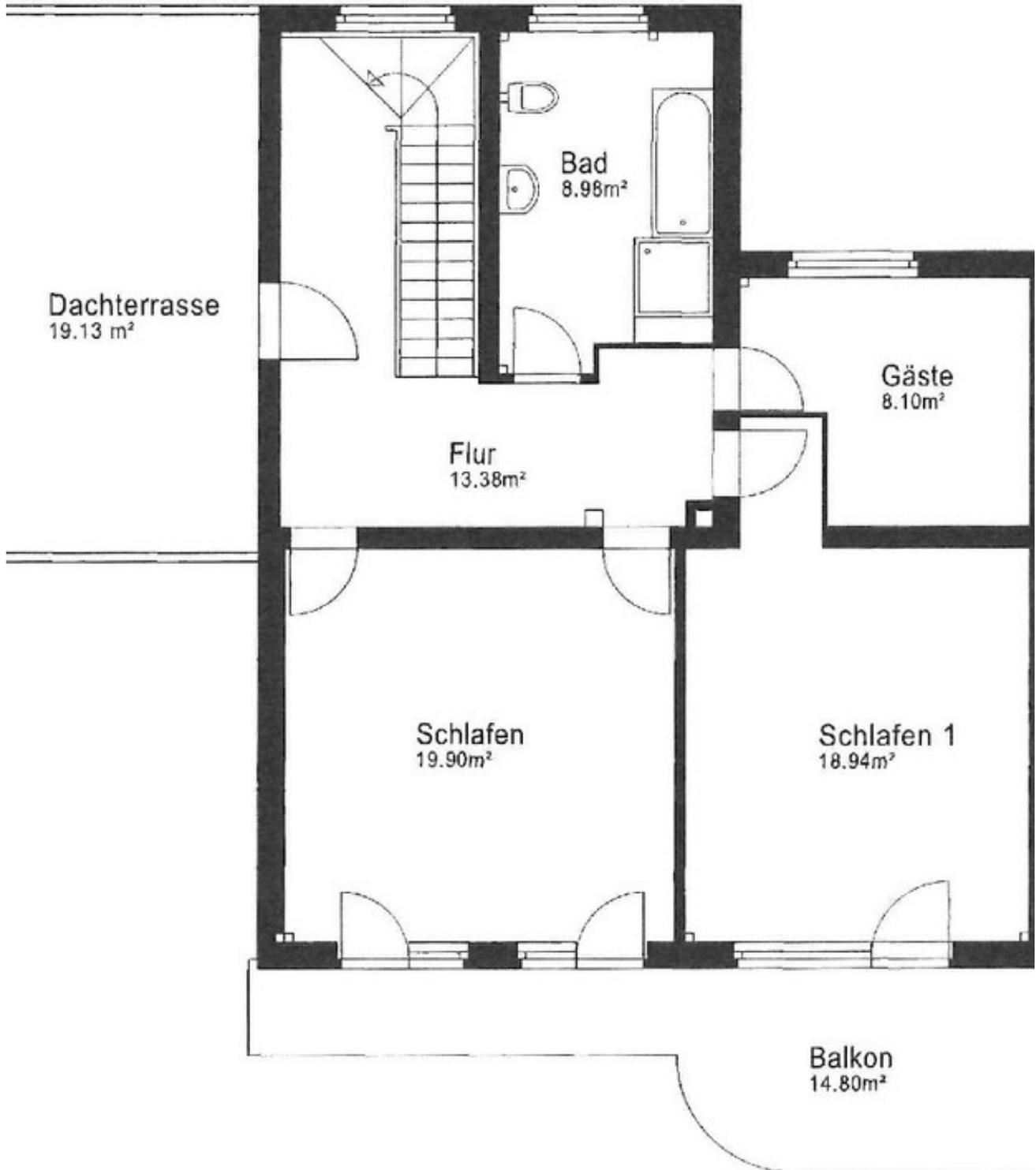
Terrasse + Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG