

Villa mit eigenem Park



Rudolf-Hilferding-Str. 63

60439 Frankfurt Niederursel/Praunheim

Mathias Jopp



albero Immobilien GmbH
Aschaffenburger Str. 65
63500 Seligenstadt

fon +49 6182 23970
fax +49 6182 27627
info@albero-immobilien.de

HRB 22625
AG Offenbach
GF: Stefan Zakrzewsky



Terrasse zum Garten



Daten im Überblick

Wohnfläche	ca. 197,00m ²	Heizung
Zimmer	5	Energieträger Fernwärme
Baujahr	1963	Verbrauchskennwert 226.12
Grundstück	1.362,00m ²	Verfügbar nach Vereinbarung
Kaufpreis	1.450.000,00 €	
Käuferprovision 2,98% des Erwerbspreises inkl. MwSt		

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.

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.

so wohnen Sie

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.

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.



albero Immobilien GmbH
Aschaffener Str. 65
63500 Seligenstadt

fon +49 6182 23970
fax +49 6182 27627
info@albero-immobilien.de

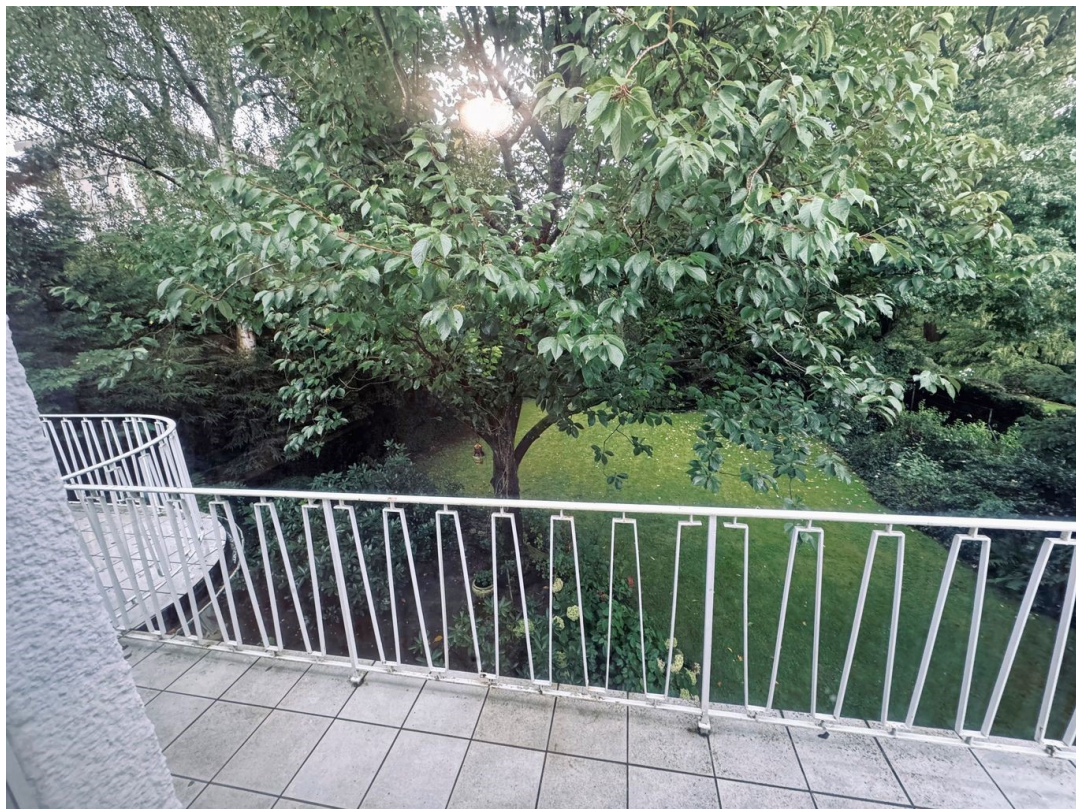
HRB 22625
AG Offenbach
GF: Stefan Zakrzewsky



Eingang



Blick vom Schlafzimmer



20m² große Dachterrasse



Blick von der Terrasse



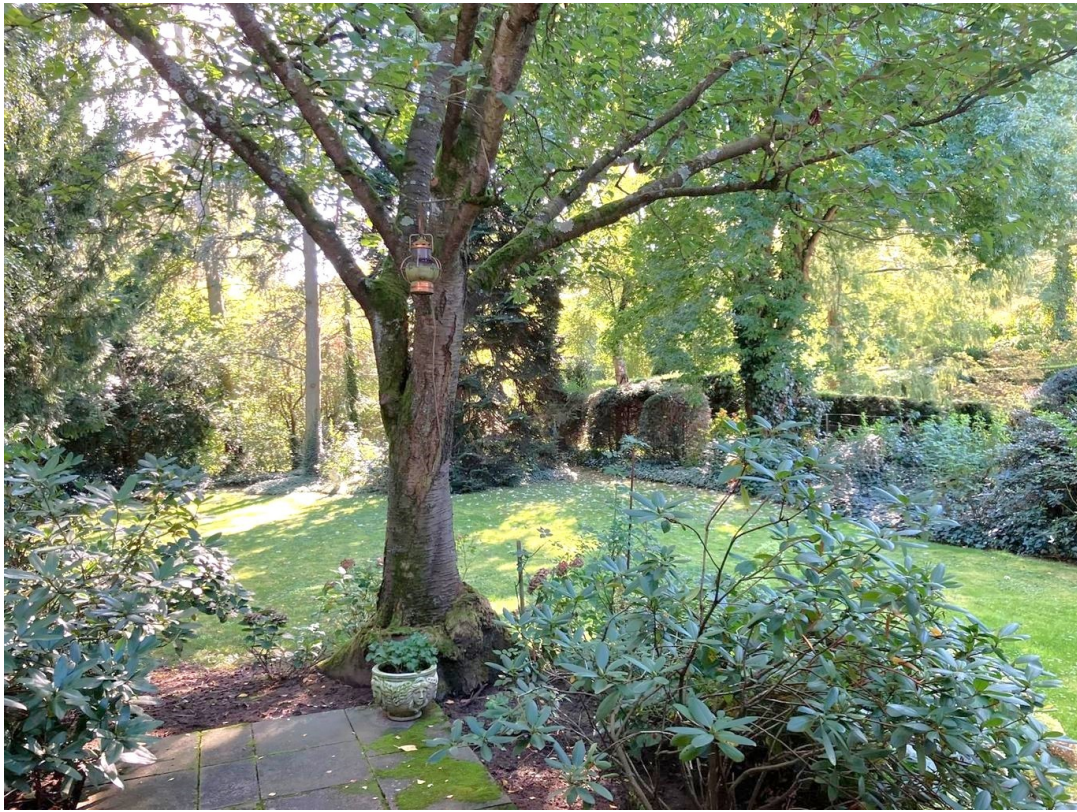
vom Garten zum Haus



Terrasse + Balkon



von der Terrasse



hinterer Garten



Eingangsbereich



Wohnzimmer



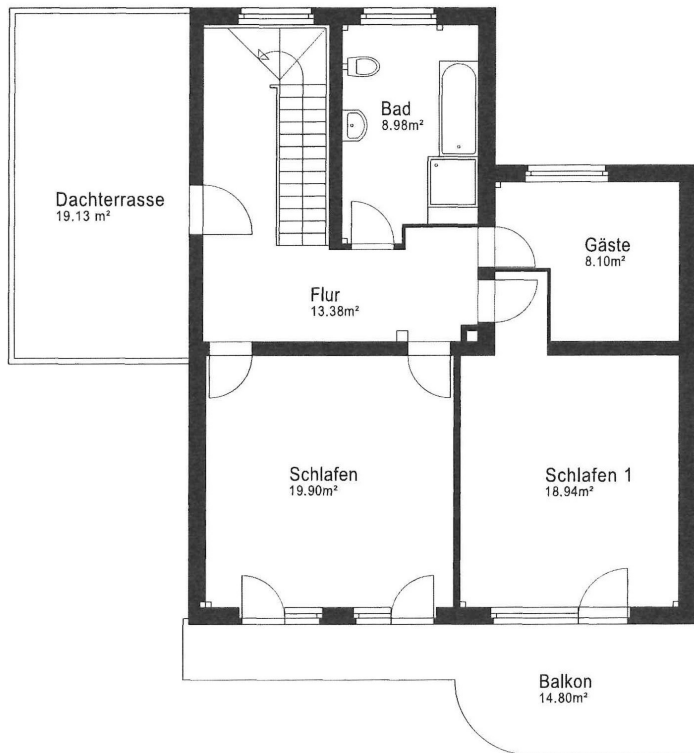
ein Schlafzimmer



Einfahrt



Grundriss OG



Grundriss EG

