Frankfurt am Main – Ginnheim

Komfortabel wohnen oder investieren – Zwei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25001101

KAUFPREIS: 345.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,38 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001101
Wohnfläche	ca. 82,38 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	148.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.10.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

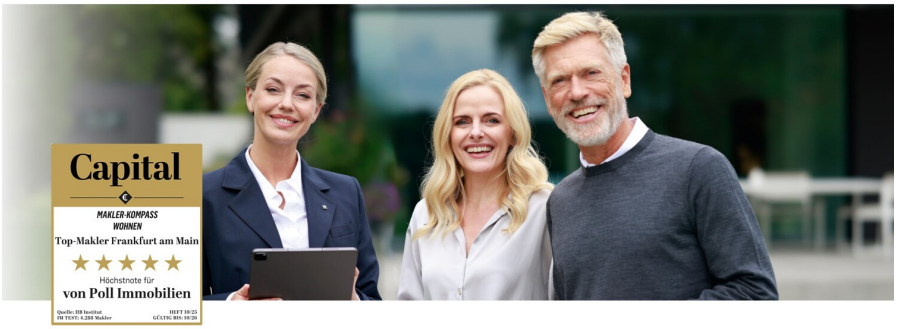
Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



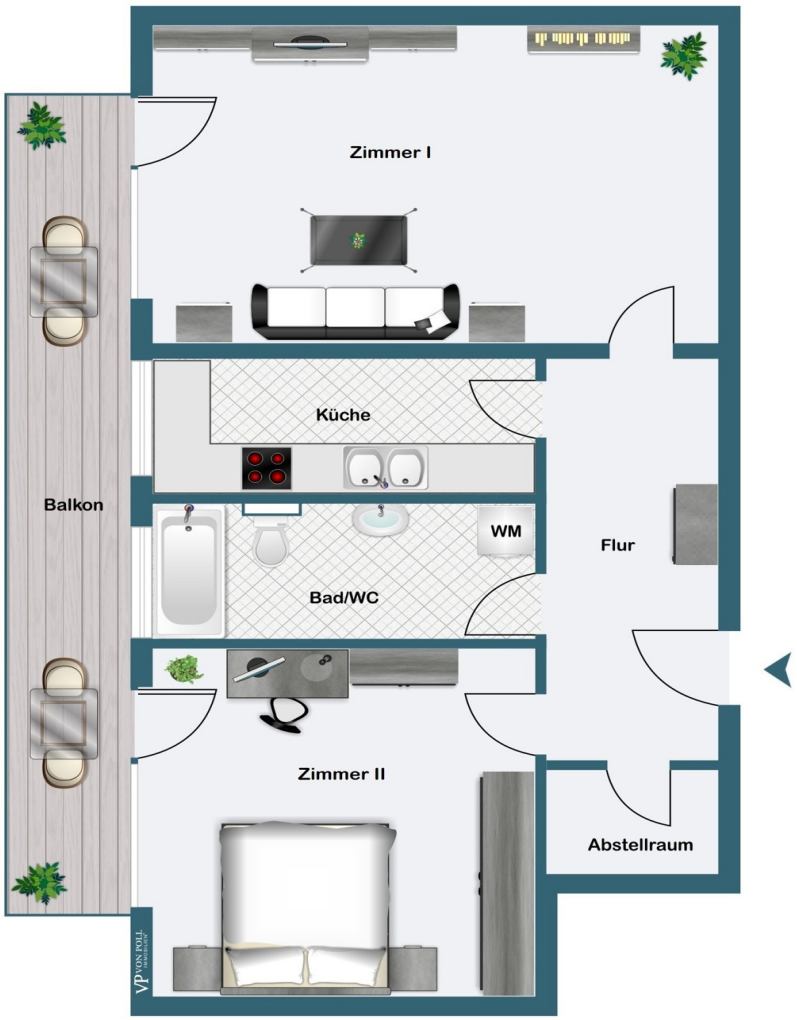
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Zwei-Zimmer-Wohnung, die mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Grundriss überzeugt. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 1997. Auf circa 82 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein komfortables und zugleich stilvolles Wohnerlebnis.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe sowie Zugang zu einem praktischen Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum überdachten Westbalkon – ideal, um die Nachmittagssonne in entspannter Atmosphäre zu genießen. Die angrenzende Einbauküche ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie eine angenehme Arbeitsfläche.

Ein besonderes Highlight stellt das helle Tageslichtbad dar: Ausgestattet mit Badewanne, separater Dusche, Handtuchtrockner und einem Anschluss für die Waschmaschine, lässt es keine Wünsche offen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie großzügige Schranklösungen.

Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Zusätzlich steht den Bewohnern ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum im Dachgeschoss zur Verfügung. Der zur Wohnung gehörende PKW-Stellplatz direkt am Hauseingang sorgt für bequemen Komfort im Alltag.
Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler, aber dennoch ruhiger Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Grünanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die vorhandene Möblierung ist im Kaufpreis enthalten – ideal, um ohne großen Aufwand direkt einzuziehen oder die Wohnung kurzfristig möbliert zu vermieten.

Insgesamt besticht diese Immobilie durch eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, hochwertiger Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage. Eine Gegensprechanlage sorgt zudem für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charme dieser Wohnung.

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ausstattung und Details

- Gegensprechanlage
- Einbauküche
- Inkl. Möblierung
- Abstellraum in der Wohnung
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Handtuchtrockner
- Waschmaschinenstellplatz im Bad
- Rollläden
- Überdachter Balkon in Westausrichtung
- Gemeinschaftlicher Trockenraum im Dachgeschoss
- Keller
- PKW-Abstellplatz

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Alles zum Standort

Ginnheim gehört zu den beliebtesten Stadteilen Frankfurts. Durch die Nähe zum Niddapark/Niddawiesen und den ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten im Nordwestzentrum bietet dieser Stadtteil ein angenehmes Wohnklima. Hier befindet sich ebenfalls der Fernsehturm. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind vorhanden.

Die A66, A5 und A661 sind mit dem Auto gut erreichbar.
Die U-Bahn Haltestellen "Hügelstraße" sowie "Lindenbaum" (U1, U2, U3 und U8) sind fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen. Von hier aus fahren die U-Bahnen in kurzen Abständen in die Innenstadt.
Diverse Buslinien sorgen ebenfalls für eine gute Vernetzung.

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 148.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com