Frankfurt am Main – Ginnheim

Stilvoll möblierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in beliebter Lage

Property ID: 25001101

PURCHASE PRICE: 410.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 82,38 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

At a glance

Property ID	25001101
Living Space	ca. 82,38 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	410.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1997
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	23.10.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	148.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

The property

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

The property

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

The property

VON POLL IMMOBILIEN

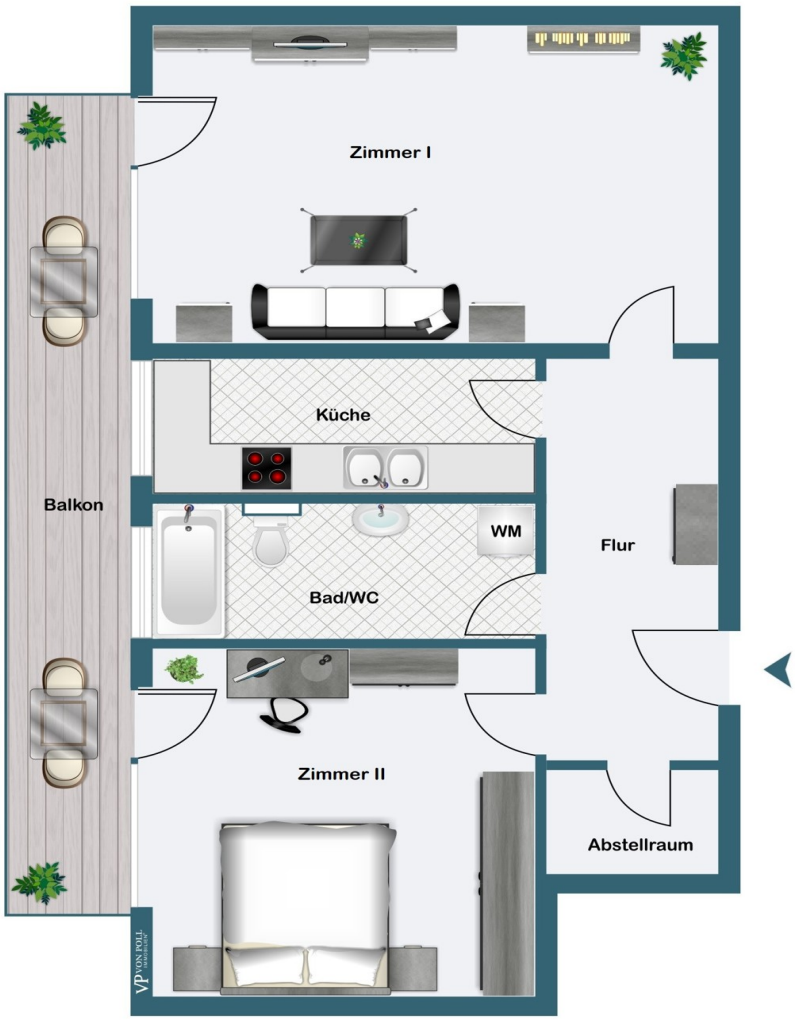
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

A first impression

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.

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Details of amenities

- 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

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

All about the location

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.

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Other information

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.

Property ID: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com