Frankfurt am Main – Ginnheim

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

CODICE OGGETTO: 25001101

PREZZO D'ACQUISTO: 410.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 82,38 m^2 • **VANI:** 2

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001101
Superficie netta	ca. 82,38 m²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	410.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.10.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	148.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

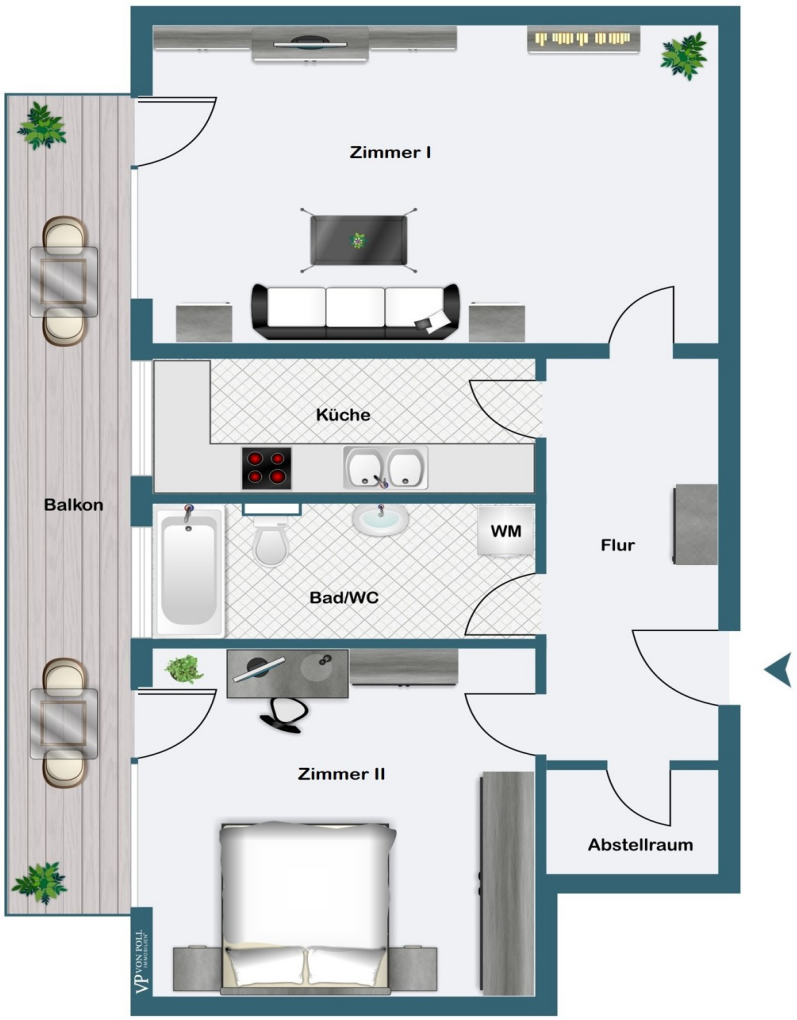
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

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

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25001101 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com