Frankfurt am Main – Ginnheim

Exklusives FamilyLiving trifft modernen Wohnkomfort–kernsanierte Familienvilla in Frankfurt-Ginnheim

Objektnummer: 25001195

KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 316 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 504 m²

Objektnummer: 25001195 - 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: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25001195
Wohnfläche	ca. 316 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1938
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.980.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 117 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.05.2032
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	51.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1938

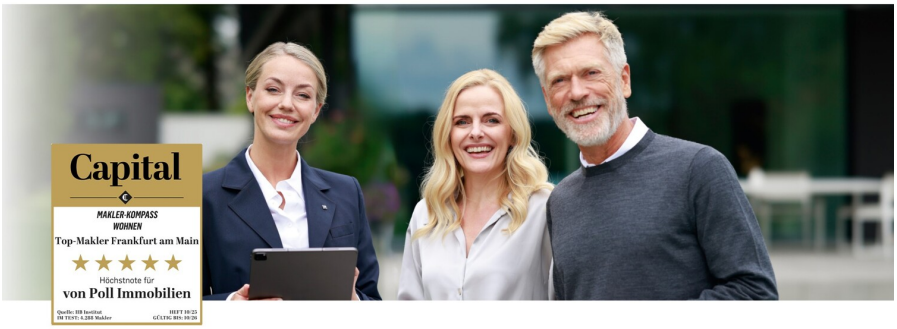
Objektnummer: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



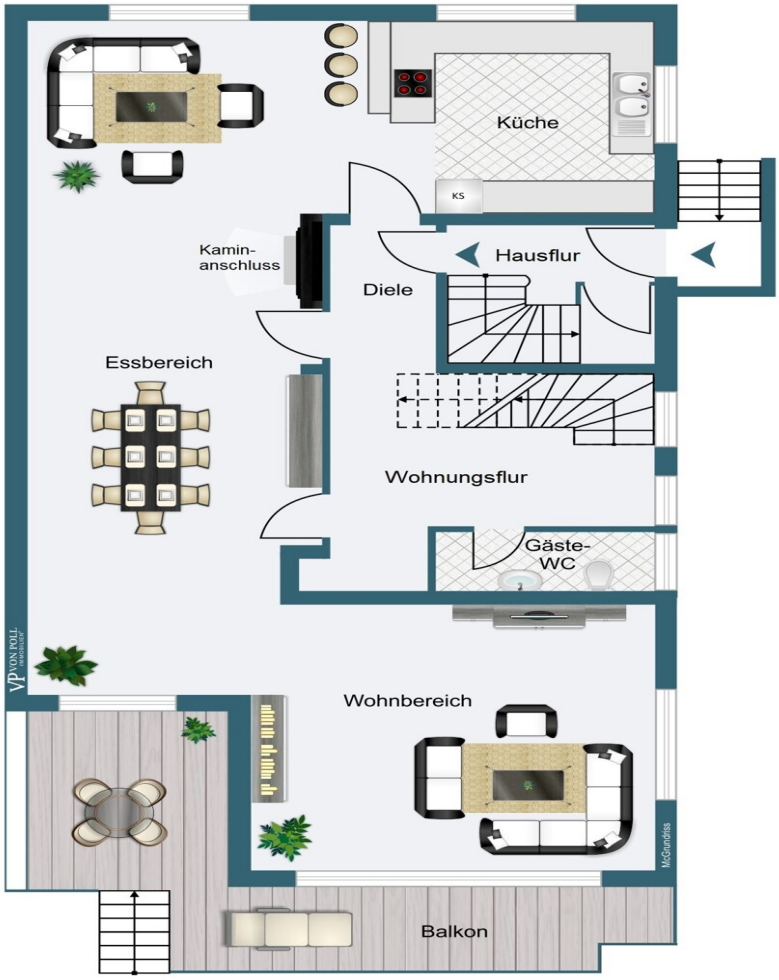
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

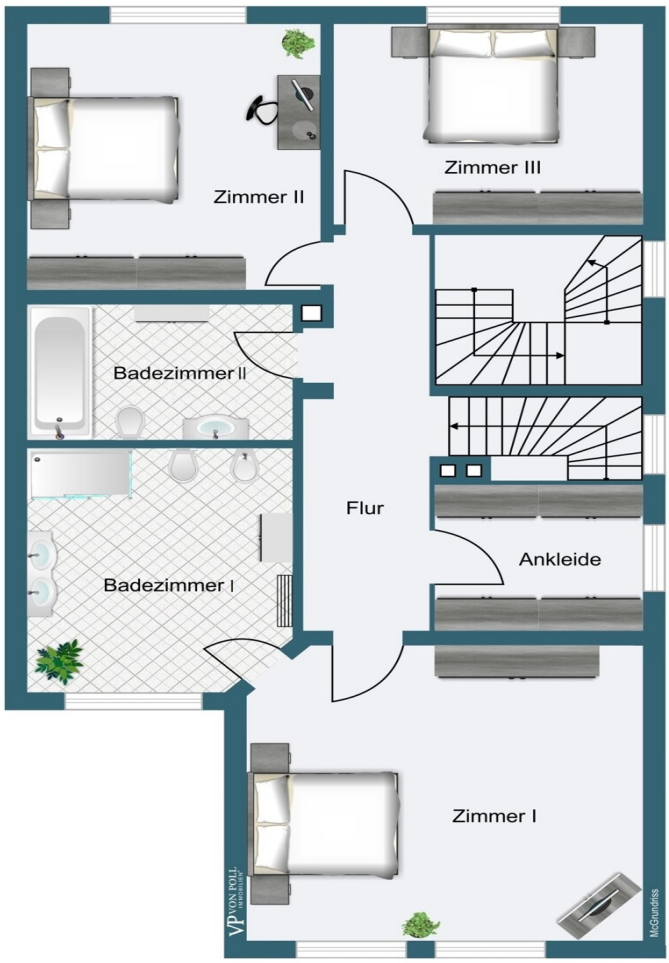
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

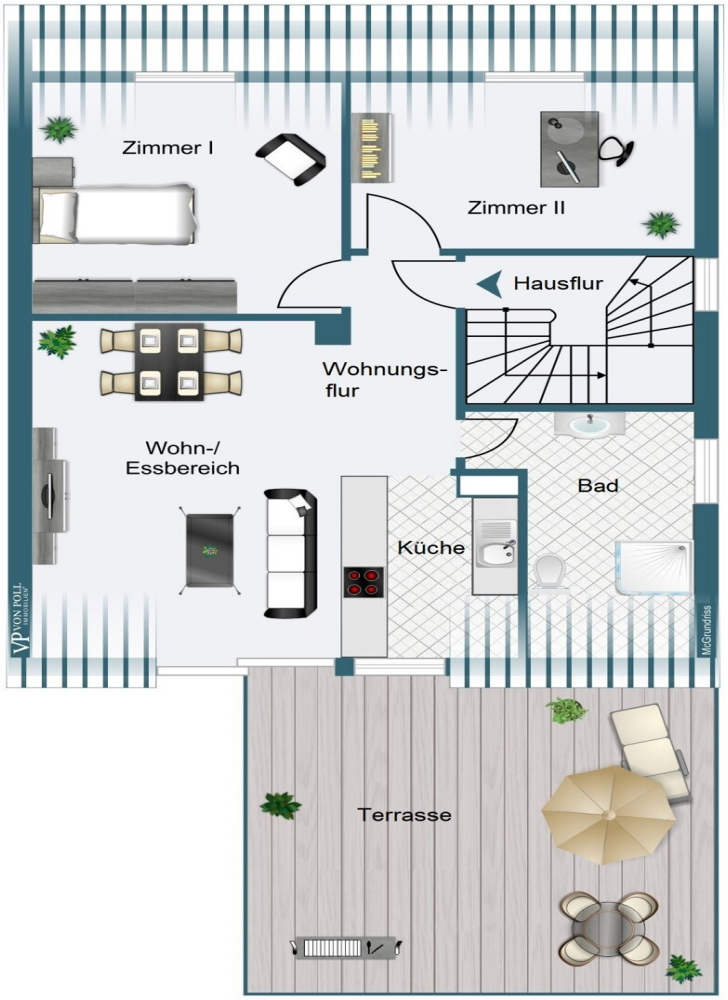
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

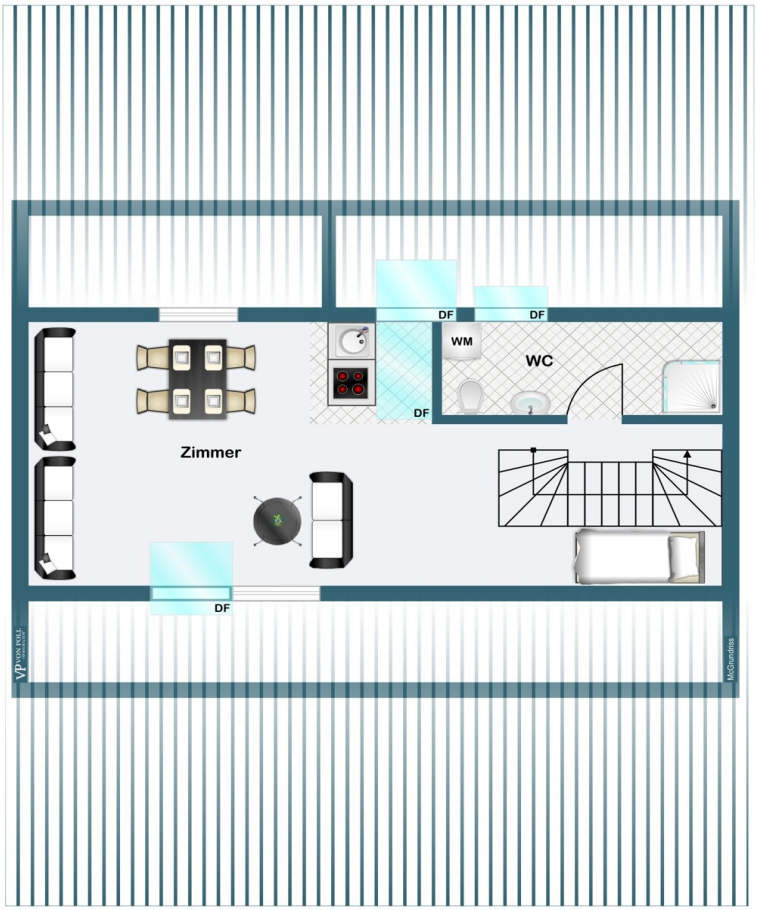
Objektnummer: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

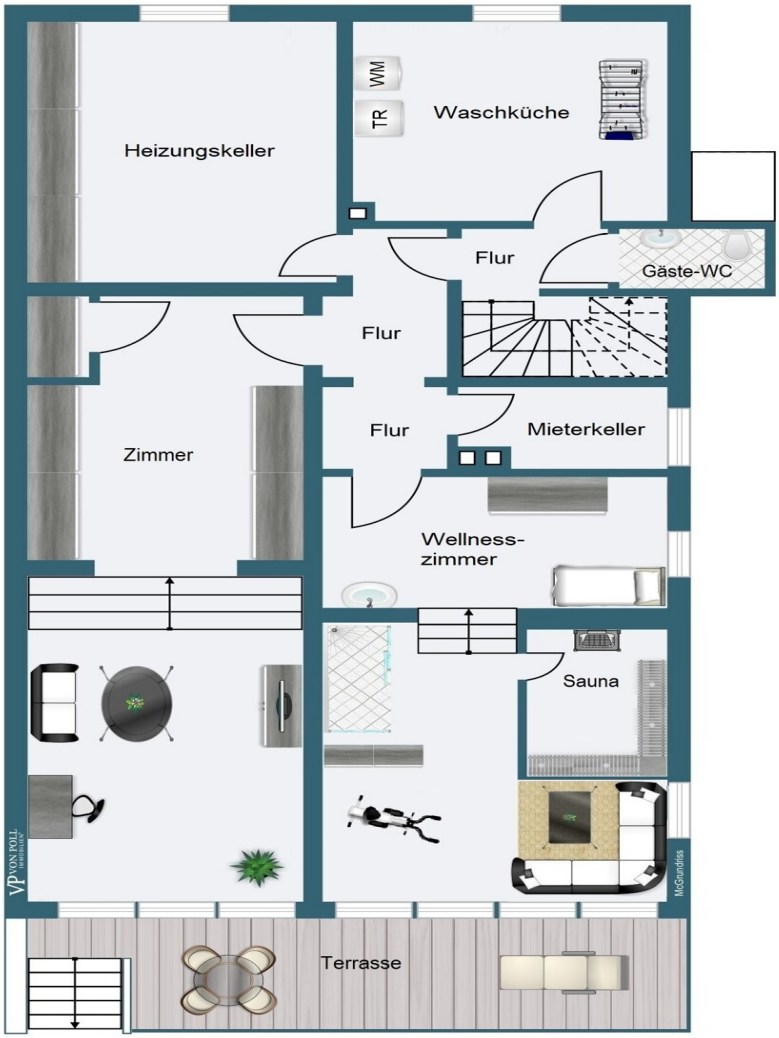
Grundrisse




Zimmer II
Zimmer III
Badezimmer II
Flur
Ankleide
Badezimmer I
Zimmer I


Zimmer I
Zimmer II
Hausflur
Wohnungs-
flur
Wohn-/
Essbereich
Bad
Küche
Terrasse


DF
DF
WM
WC
DF
Zimmer
DF



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: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ein erster Eindruck

In begehrter Lage von Frankfurt-Ginnheim präsentiert sich dieses außergewöhnlich schöne Zuhause – ein hochwertig saniertes, großzügiges und stilvoll ausgestattetes Haus. Auf einem Grundstück von circa 504 m² vereint die Immobilie den historischen Charme ihres Baujahrs 1938 mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf Premium-Niveau. Die im Jahr 2021 mit höchstem Qualitätsanspruch durchgeführte Kernsanierung verleiht dem Objekt heute eine klare, moderne Linie und eröffnet mit rund 316 m² Wohnfläche sowie etwa 117 m² zusätzlicher Nutzfläche ein eindrucksvolles Wohnambiente.

Über den hellen, gepflegten Hausflur erreichen Sie die Wohneinheiten im Erdgeschoss, im zweiten Obergeschoss sowie im dritten Obergeschoss/Spitzboden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein elegantes Entrée, das harmonisch in den weitläufigen, repräsentativen Wohnbereich überleitet. Dieser präsentiert sich großzügig, lichtdurchflutet und hochwertig inszeniert; eine moderne, exklusive Einbauküche schließt sich fließend an.

Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten schaffen ein offenes, einladendes Raumgefühl – ideal zum stilvollen Wohnen und Empfangen. Auf rund 90 m² gehen Küche, Essplatz und Wohnbereich ineinander über. Ein besonderes Highlight ist das seltene Versailles-Parkett, das im Wohnzimmer mit umlaufender Diele verlegt wurde und diesem Bereich eine elegante architektonische Rahmung verleiht. Ein modernes Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Eine geschmackvolle Holztreppe im Flur des Erdgeschosses führt in das erste Obergeschoss und verbindet beide Etagen der Wohnung zu einem großzügigen Wohnensemble. Hier erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes, modernes Badezimmer mit ausgewählten Materialien und Badewanne. Eine separate Ankleide sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zu einem Bad en Suite komplettieren diesen privaten Rückzugsbereich. Im gesamten ersten Obergeschoss wurde durchgehend edles Fischgrätparkett verlegt.

Ein praktisches Detail ist der Wäscheabwurf, der vom ersten Obergeschoss direkt in das Untergeschoss führt.

Das atmosphärische Lichtkonzept zieht sich stimmig durch alle Etagen. Integrierte LED- und Halogenspots sorgen für eine angenehme Grundbeleuchtung, setzen elegante

Akzente und unterstreichen die klare architektonische Linienführung. Besonders in den Bädern, Fluren und offenen Bereichen entsteht dadurch eine zeitgemäße, stimmungsvolle Atmosphäre.

Ein weiteres charmantes Element ist die historische Holztreppe im Hausflur, die original erhalten und sorgfältig aufgearbeitet wurde. Sie führt zur Mietwohnung im zweiten Obergeschoss sowie in das dritte Obergeschoss/Spitzboden.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine Drei-Zimmer-Wohnung mit circa 80 m² Wohnfläche, die derzeit für 1.280 € Kaltmiete vermietet ist. Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Details wie edles Parkett und elektrische Rollläden. Ein besonderes Highlight ist die rund 25 m² große Terrasse mit Blick in den Garten.

Die räumliche Struktur des Hauses erlaubt eine flexible Nutzung – sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch im Sinne eines Mehrgenerationenkonzepts.

Im ausgebauten Spitzboden befindet sich eine charmante Ein-Zimmer-Wohnung mit Küchenzeile und Toilette, ideal als Gästebereich, für ältere Kinder oder als ruhiger Arbeits- und Rückzugsort.
Auch das Untergeschoss überzeugt mit seiner Vielseitigkeit.

Zwei vollwertige Zimmer mit Terrassenzugang sowie eine private Sauna schaffen einen persönlichen Wellnessbereich. Ergänzend stehen praktische Abstellmöglichkeiten und ein funktionaler Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Diese bezugsfertige Immobilie verbindet stilvolles Wohnen, historische Substanz und moderne Ausstattung auf eindrucksvolle Weise. Die gelungene Symbiose aus hochwertiger Sanierung, liebevoll restaurierten Details, stimmungsvollem Licht, intelligenter Raumplanung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Haus zu einem wertbeständigen Zuhause in einer der beliebtesten Lagen Frankfurts.

Objektnummer: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ausstattung und Details

- Kernsaniert 2021
- Alle Räume mit Parkettboden: im EG Versailles – Parkett im Wohnzimmer und Diele im restlichen Wohn-/Essbereich, im 1.OG Fischgrät-Parkett
- Einbauküche mit Boschgeräten: Echtholztheke / Esche, weiß geölt / +F Abzugshaube nach außen
- Kaminanschluss
- Badezimmer im 1. OG: beheizte Spiegel mit Bluetooth-Boxen + Dusche/ Handtuchwärmer und elektrische Fußbodenheizung, Plissees am Fenster
- Ankleide im 1. OG
- Vermietete Wohnung mit circa 80 m² im 2. OG
- 3. OG/Spitzboden: Ein-Zimmer-Wohnung mit Küchenzeile und Duschbad (kann möbliert übernommen werden)
- Keller- und Wellnessbereich mit Sauna sowie Zugang zu Terrasse und Garten im UG
- Wäscheabwurf
- Fenster 3-fach verglast und abschließbar
- Türen aus verstärkter Röhrenspan-Bauweise
- Durchdachte Lichtkonzepte im ganzen Haus
- Heizung: Gas-Fußbodenheizung, Solarthermie für Warmwasser, KfW-Effizienzhaus 85
- Smart-Home-System
- Kamera-Überwachungssystem
- Elektrisches Tor
- Briefkasten mit Kamera und App
- Fünf Fahrradplätze
- Vier Außenstellplätze
- Stromleitung für Wallbox gelegt
- Glasfaser
- Gedämmtes Dach, Kaminschiefer-Eindeckung

Objektnummer: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Alles zum Standort

Ginnheim ist ein charmanter, gewachsener Stadtteil im Norden Frankfurts und entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einem lebendigen urbanen Wohnquartier. Ginnheim vereint Altbauten und Architektur des „Neuen Frankfurt“ und erhält dadurch seinen unverwechselbaren Charakter.
Der Ginnheimer Fernsehturm gilt als unbestrittenes Wahrzeichen des Stadtteils. Daneben prägen zwei weitere markante Bauwerke das Stadtbild: die Deutsche Bundesbank sowie das Markus-Krankenhaus aus dem Jahr 1881, eine der bedeutendsten Kliniken Frankfurts.
Frankfurt-Ginnheim überzeugt durch seine naturnahe Lage, eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sowie ein lebendiges Miteinander. Ginnheim verfügt über eine gute Auswahl an Kindertagesstätten und Schulen, ergänzt durch weitere Einrichtungen in den benachbarten Stadtteilen.
Ein besonderes Highlight ist der Niddapark: Mit seinen 168 Hektar Fläche ist er die größte Parkanlage Frankfurts und bietet Ginnheim ein attraktives Naherholungsgebiet. Weitläufige Blumenbeete, schattige Wäldchen und verspielte Wasserspiele verleihen dem Park eine besondere Anziehungskraft und machen ihn zu einem beliebten Rückzugsort.
Ginnheim besticht durch seine verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarem Anschluss an die Hauptverkehrsachsen und Autobahnen – die A66, A5 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar. Die U-Bahnstationen „Ginnheim/Niddapark“ und „Ginnheim Mitte“ bedient von den Linien U1 und U9, verbinden den Stadtteil bequem mit der Innenstadt; über die U9 ist auch Nieder-Eschbach schnell erreichbar. Die Straßenbahnlinie 16 führt in kurzer Zeit zur Universität oder zum Anschluss an die Alte Oper, zudem bestehen Direktverbindungen zur Messe und zum Hauptbahnhof. Mehrere Buslinien, darunter die Linie 34 nach Bornheim Mitte, ergänzen das gut ausgebaute Verkehrsnetz. Alle Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2032.
Endenergiebedarf beträgt 51.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25001195 - 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