

Frankfurt am Main – Ginnheim

Modernes Stadthaus mit großem Garten

????????? ??????????: 25001195



???? ??????: 2.200.000 EUR • ??????????: ca. 315,99 m² • ?????????: 9 • ?????? ????: 504 m²

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

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001195	????? ???????	2.200.000 EUR
????????????	ca. 315,99 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	7		
????????????		????? ???????????????	2021
????????????	4	?????????	???????
????? ??????????????	1938	????????????????	
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????	????????????????????????	ca. 117 m ² ??????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????

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

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	51.50 kWh/m ² a
???????????????	22.05.2032	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1938
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

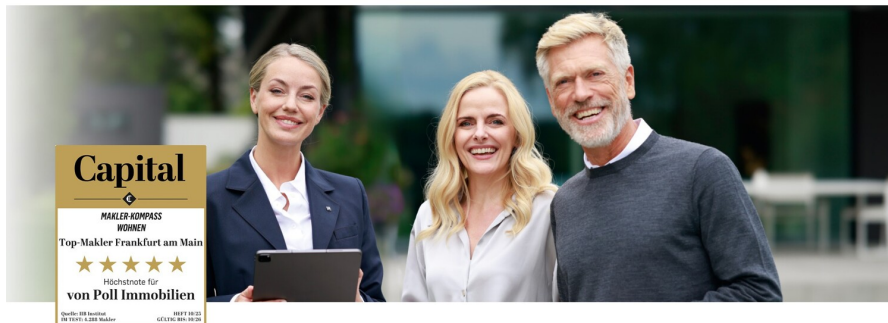
???????? ??????????: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

?? ?????????



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

?? ????????

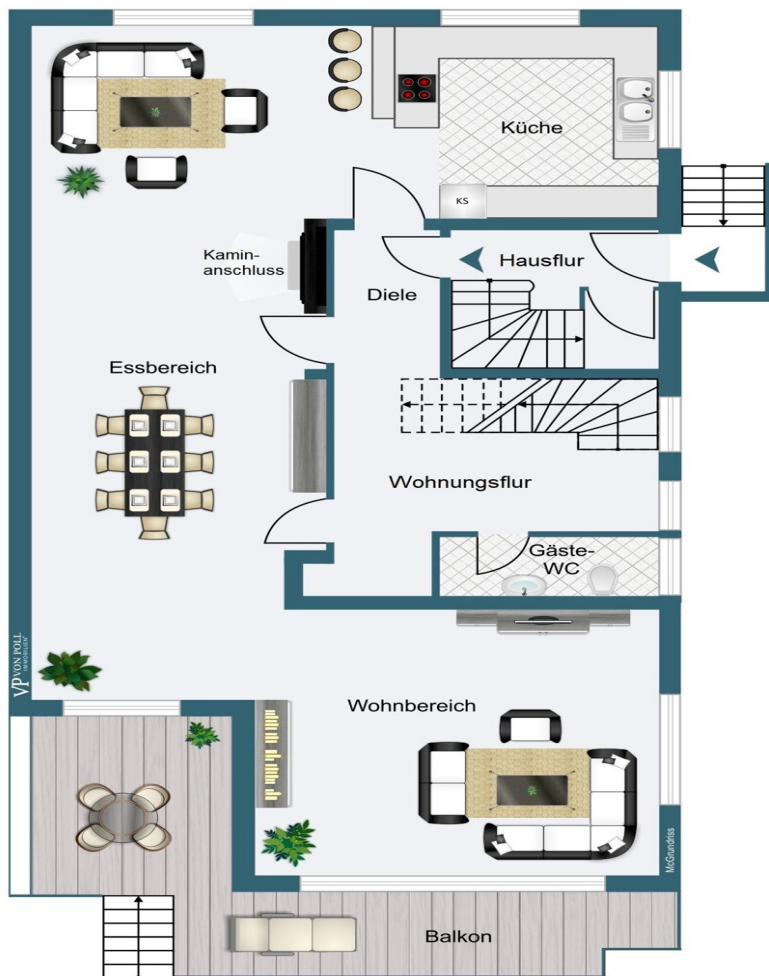


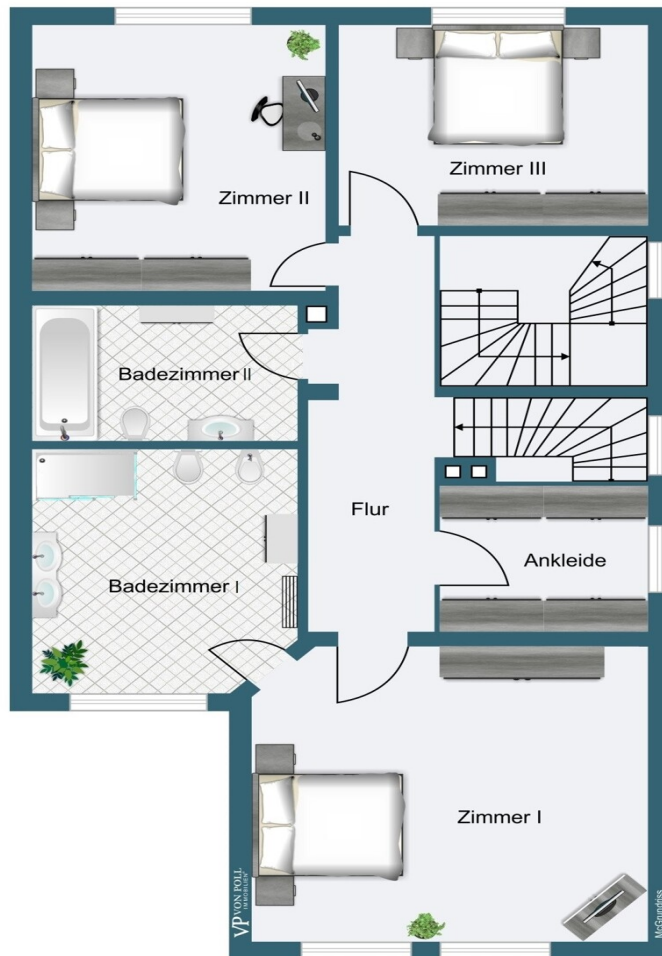
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

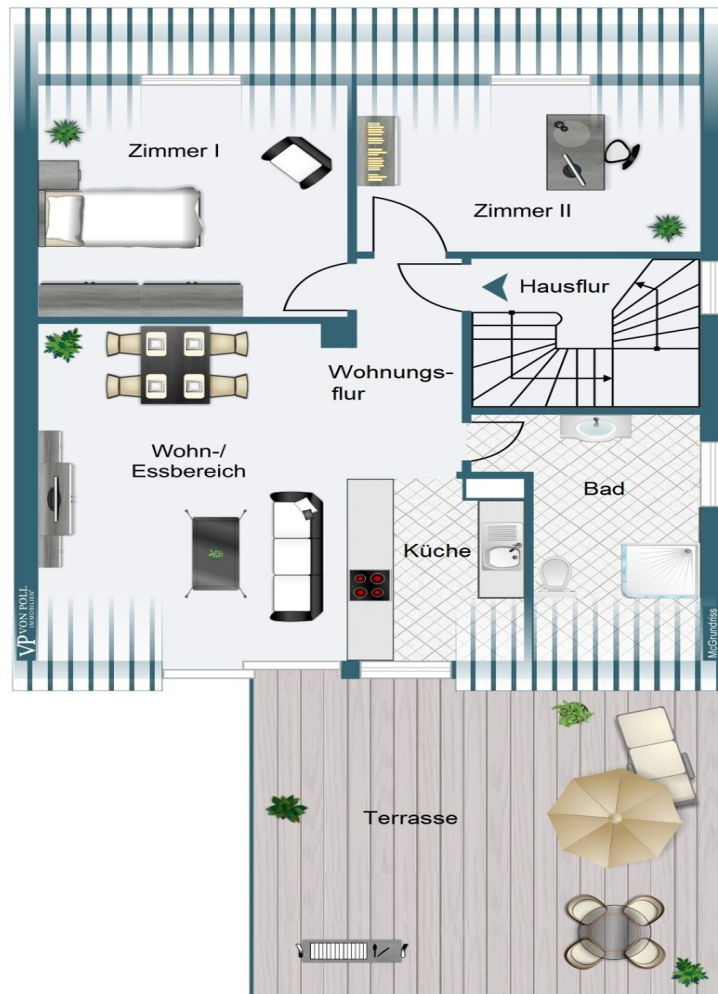
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

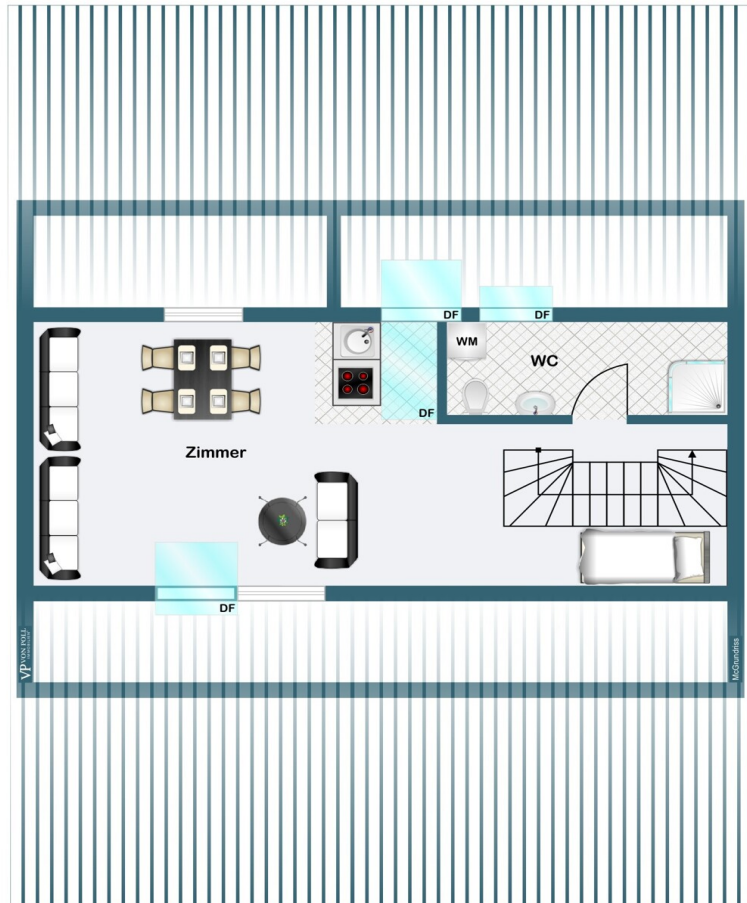
??????? ???????: 25001195 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

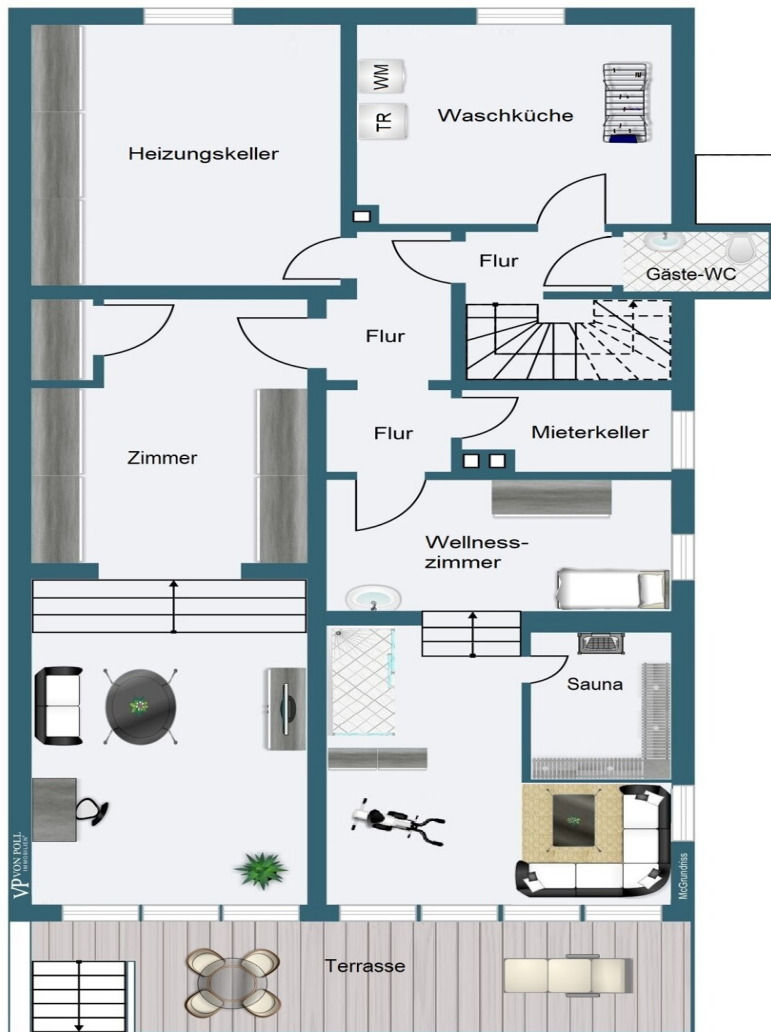
??????











???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

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

??? ?????? ???????????

In begehrter Lage von Frankfurt-Ginnheim präsentiert sich dieses schöne Zuhause – ein top saniertes, großzügiges und stilvolles Haus. Auf einem Grundstück von circa 504m² gelegen, vereint die Immobilie historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Ursprünglich im Jahr 1938 erbaut, wurde das Haus 2021 mit höchstem Qualitätsanspruch und viel Liebe zum Detail kernsaniert – und begeistert heute mit einer Wohnfläche von circa 316 m² sowie circa 117m² zusätzlicher Nutzfläche.

Über einen hellen und gepflegten Hausflur sind die einzelnen Wohneinheiten im Erdgeschoss, dem 2. Obergeschoss und dem 3. Obergeschoss/ Spitzboden erreichbar. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein stilvolles Entrée, das in den weitläufigen, repräsentativen Wohnbereich überleitet. Dieser präsentiert sich großzügig und lichtdurchflutet, eine moderne und hochwertige Einbauküche schließt sich an. Fließende Übergänge, große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und in den großen Garten schaffen eine Atmosphäre, die sowohl stilvoll als auch einladend wirkt – ideal zum Repräsentieren auf hohem Niveau. Im offenen Wohnbereich gehen auf einer Fläche von circa 90 m² Küche, Essbereich und das Wohnzimmer ineinander über. Hervorzuheben ist das wunderschöne und seltene Versailles – Parkett, welches mit Diele umrandet im Wohnzimmer verlegt wurde und so dieses vom restlichen Wohnbereich abgrenzt.

Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein modernes Gäste-WC.

Eine stilvolle Holzterrasse im Wohnungsflur des Erdgeschosses führt Sie in das erste Obergeschoss und verbindet beide Ebenen der Wohnung zu einem großzügigen Wohnensemble.

Hier erwarten Sie zwei helle Kinderzimmer sowie ein hochwertiges, modernes Badezimmer mit erlesenen Ausstattungsdetails und Badewanne – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Eine separate Ankleide sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Zugang zu einem Bad en Suite mit hochwertiger Ausstattung vervollständigen diesen durchdachten Rückzugsbereich. Im gesamten ersten Obergeschoss wurde durchgehend Fischgrät-Parkett verlegt.

Ein, den Alltag erleichterndes Detail, ist der Wäscheabwurf, der vom 1. Obergeschoss bis ins Untergeschoss führt.

Das durchgängige Lichtkonzept des Hauses zieht sich stilvoll durch alle Etagen. Integrierte LED- und Halogenspots schaffen eine angenehme Grundbeleuchtung, setzen

gezielte Akzente und unterstreichen die architektonische Klarheit der Räume. Besonders in den Bädern, Fluren und offenen Wohnbereichen entsteht dadurch eine stimmungsvolle Atmosphäre, die sich perfekt an jede Tageszeit und Situation anpassen lässt.

Ein weiteres architektonisches Schmuckstück ist die historische Holzterasse im Hausflur, die original aus dem Baujahr erhalten blieb und aufgearbeitet wurde. Diese führt zur Mietwohnung im zweiten Obergeschoss und dem dritten Obergeschoss/Spitzboden.

Im 2. Obergeschoss des Hauses befindet sich Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von circa 80 m², die derzeit für 1.280 € Kaltmiete vermietet ist. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, zu der edles Parkett und moderne elektrische Rollläden gehören. Ein besonderes Highlight stellt die circa 25 m² große Terrasse dar, die einen herrlichen Blick in den Garten hat.

Die räumliche Aufteilung und hochwertige Ausstattung machen es möglich, das Haus ganzheitlich wie ein großzügiges Einfamilienhaus zu nutzen.

Im ausgebauten Spitzboden (dritten Obergeschoss) liegt eine charmante kleine Ein-Zimmer-Wohnung mit integrierter Küchenzeile und Toilette – ideal für Gäste, ältere Kinder oder als ruhiges Refugium zum Arbeiten und Entspannen.

Auch das Untergeschoss überrascht mit hochwertiger Nutzung: Hier befinden sich zwei vollwertige Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie einer privaten Sauna – ein persönlicher Wellnessbereich im eigenen zuhause. Neben großzügiger Nutzfläche und Abstellmöglichkeiten befindet sich hier auch der praktische Hauswirtschaftsraum.

Diese direkt bezugsfertige Immobilie verbindet stilvolles Wohnen mit Funktionalität, Flexibilität und Nachhaltigkeit. Die perfekte Kombination aus hochwertiger Sanierung, historischem Flair, stimmungsvollem Licht, intelligenter Planung und modernen Nutzungsmöglichkeiten macht dieses Haus zu einer Rarität auf dem Frankfurter Immobilienmarkt.

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

????????????????? ??? ??????????

- 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

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

??? ??? ??? ????????????

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.

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

?????? ??????????????????

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.

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

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com