

Frankfurt am Main - Ginnheim

# Großzügige Maisonettewohnung in ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26001149*



**PREZZO D'ACQUISTO: 810.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160,43 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26001149 - 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: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001149
Superficie netta	ca. 160,43 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.08.2026
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1929

Prezzo d'acquisto	810.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1999
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>142.01 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.02.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1929</b>

Codice oggetto: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

## La proprietà



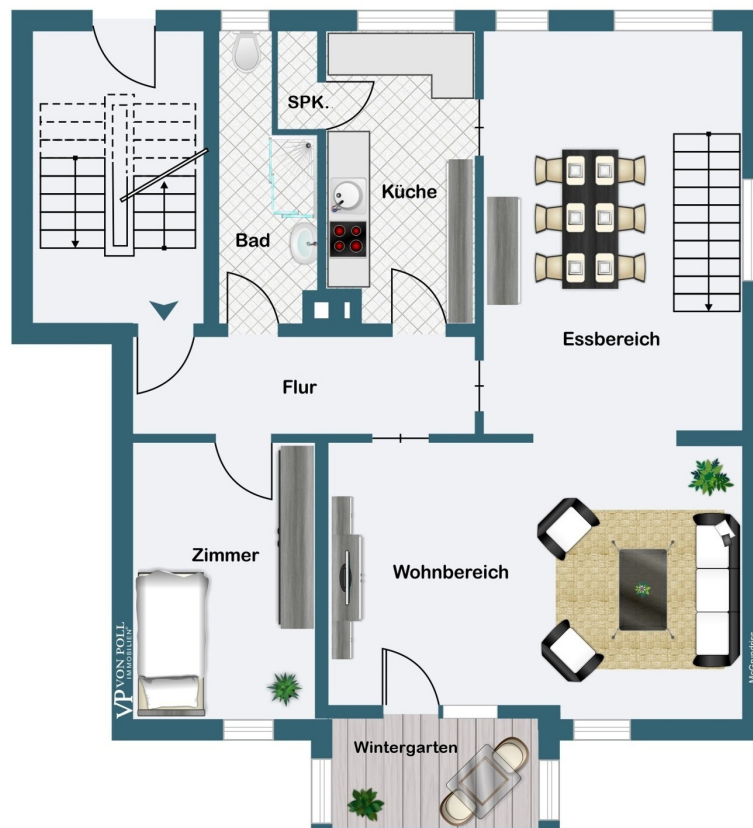
Codice oggetto: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

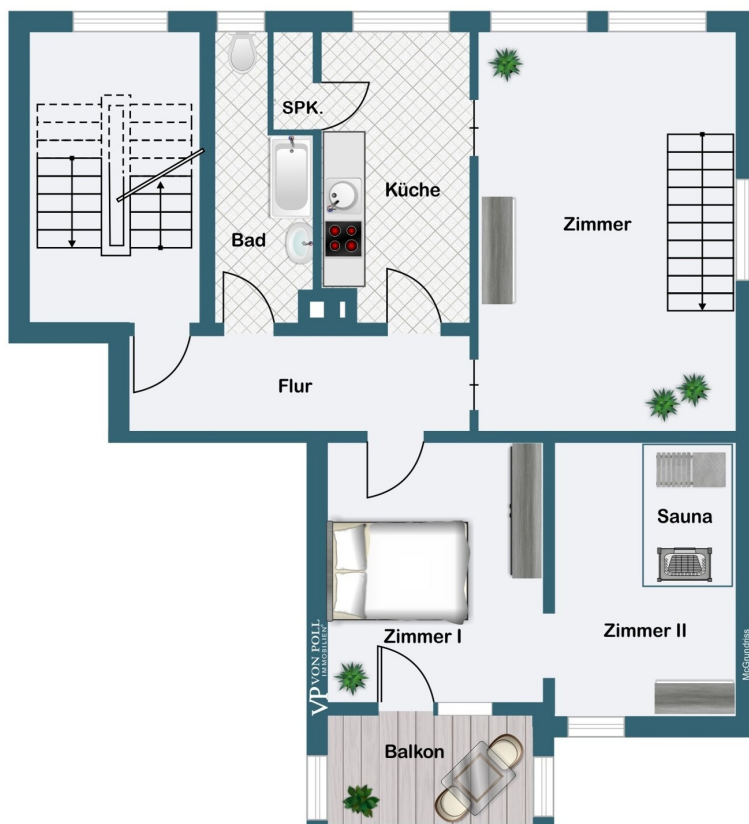
## La proprietà



Codice oggetto: 26001149 - 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: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim**

## **Una prima impressione**

**Diese gepflegte Wohnung liegt im Hochparterre eines 1929 errichteten Mehrfamilienhauses und entstand 1999 durch die Zusammenlegung zweier Einheiten. Das Ergebnis ist ein großzügiger Grundriss mit zwei flexibel nutzbaren Etagen, die über eine komfortable Innentreppe direkt miteinander verbunden sind. Die Wohnung ist somit ideal für Familien oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Tageslichtbadezimmer, sowie über großzügige Wohn- und Arbeitsbereiche. Ein Wintergarten und ein Balkon erweitern den Wohnraum und sorgen für zusätzlichen Komfort.**

**Das großzügige Wohn- und Esszimmer wurde durch die Integration eines weiteren Zimmers erweitert und bietet dadurch ein besonders offenes Raumgefühl. Bei Bedarf kann der ursprüngliche Grundriss durch das Einziehen einer Trennwand wiederhergestellt werden, sodass ohne größeren Aufwand ein vollwertiges sechstes Zimmer entsteht**

**Zwei separate Kellerräume runden das Angebot ab und bieten praktischen Stauraum.**

**Codice oggetto: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim**

## **Dettagli dei servizi**

- **Einbauküchen**
- **Parkett- und Teppichböden**
- **Sauna**
- **Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung**
- **Elektrische Rollläden im Hochparterre**
- **Wintergarten**
- **Balkon**
- **Zwei Kellerabteile**

**Codice oggetto: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim**

## **Partner di contatto**

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

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**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](http://www.von-poll.com)**