

Frankfurt am Main - Ginnheim

Großzügige Maisonettewohnung in ruhiger Lage

Número da propriedade: 26001149



PREÇO DE COMPRA: 810.000 EUR • ÁREA: ca. 160,43 m² • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Numa vista geral

Número da propriedade	26001149	Preço de compra	810.000 EUR
Área	ca. 160,43 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.08.2026	Modernização / Reciclagem	1999
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	1929		

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	142.01 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	22.02.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1929

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

O imóvel



Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

O imóvel



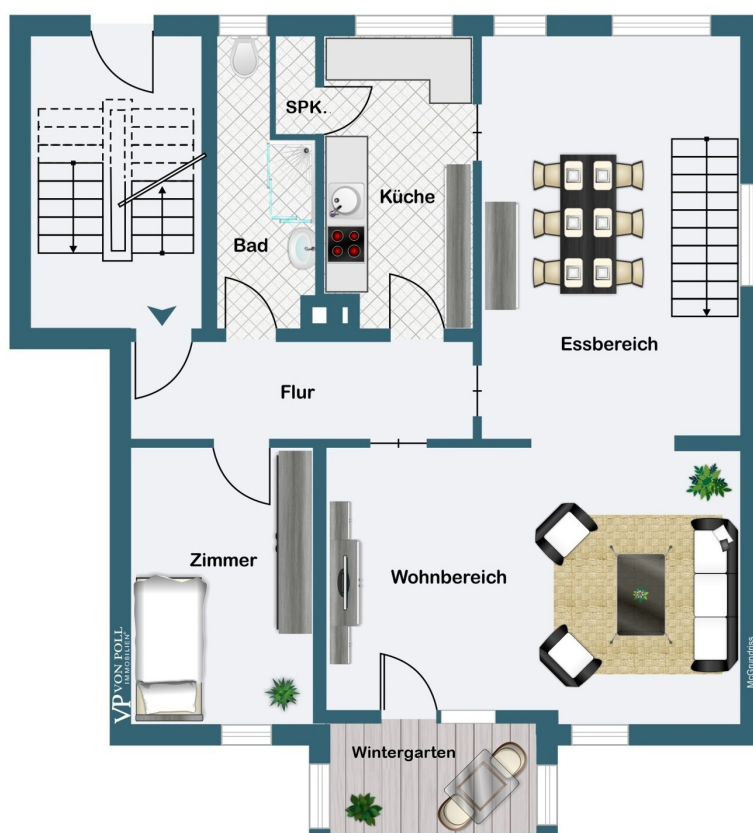
Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

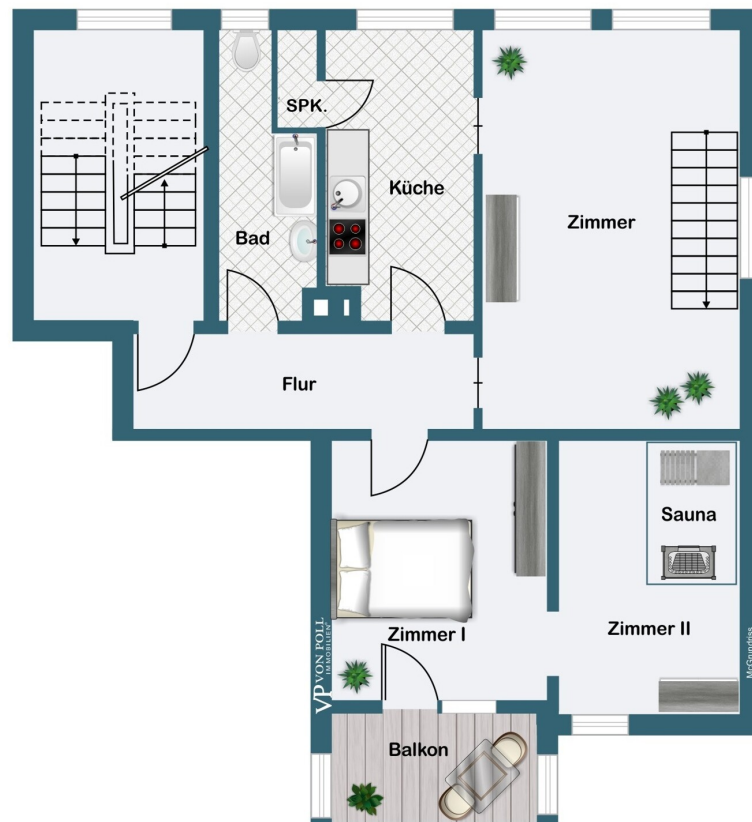
O imóvel



Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26001149 - 60431 Frankfurt am Main - Ginnheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com