

Frankfurt am Main – Ginnheim

# Zwei-Zimmer-Wohnung mit Hobbyraum, Terrasse und Stellplatz

CODE DU BIEN: 24001276



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

PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24001276	Prix d'achat	430.000 EUR
Surface habitable	ca. 65 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1982	Surface de plancher	ca. 27 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	135.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## La propriété

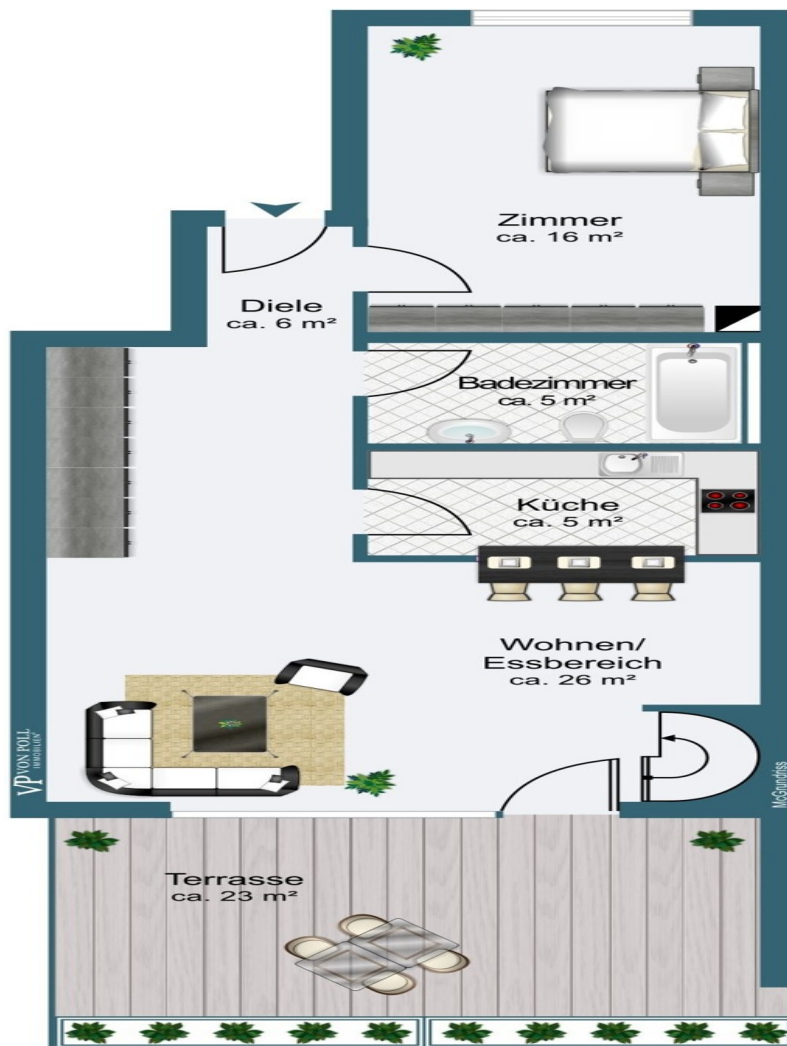


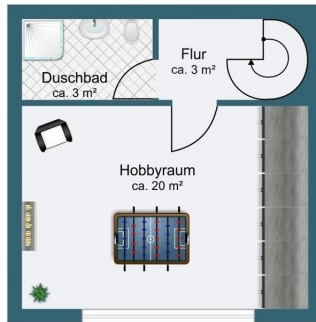
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Une première impression

Diese ruhig gelegene Zwei-Zimmer-Wohnung mit wirtschaftlich ausgebautem Hobbyraum und West-Terrasse befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit guter Verkehrsanbindung im Frankfurter Stadtteil Ginnheim. Die Wohnung überzeugt durch den Blick ins Grüne, die hellen Räume sowie durch die gelungene Raumaufteilung, die den Räumen Gemütlichkeit verleiht. Über den freundlichen Dielenbereich gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das viele Gestaltungsmöglichkeiten bietet, in die offen gestaltete Küche, in der sich eine moderne Einbauküche befindet, in das Badezimmer mit Badewanne sowie in das große Schlafzimmer. Über eine in den Wohnbereich hervorragend integrierte Wendeltreppe wird diese Wohnebene mit dem wohnlich ausgebauten, ca. 20 Quadratmeter großem Hobbyraum und dem angrenzenden Duschbad im Souterrain der Wohnung verbunden. Dort steht ebenso ein praktischer Einbauschränk zur Verfügung. Die nach Westen gerichtete und vom Wohnbereich zugängliche Terrasse (circa 18 m<sup>2</sup>) lädt gerade in warmen Sommermonaten zum Verweilen ein. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, der über genügend Stauraum und Abstellmöglichkeiten verfügt. Ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz rundet dieses äußerst attraktive Angebot ideal ab.



CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Détails des commodités

- wohnwirtschaftlich ausgebauter Hobbyraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) im Souterrain
- Parkett-, Teppich- und Fliesenböden
- Dreifach-verglaste-Kunststofffenster mit (teilweise elektrischen) Rollläden
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Zwei innenliegende Badezimmer (Badewanne und Dusche) inklusive Waschmaschinenanschluss
- Terrasse nach Westen
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Duplex-Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

**CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim**

## Tout sur l'emplacement

Ginnheim gehört zu den beliebtesten Stadtteilen 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 nur wenige Minuten entfernt. Die U-Bahn U1, U3 und U9 fährt von der Haltestelle Ginnheim in kurzen Abständen in die Innenstadt. Mit der Linie U9 gelangen Sie nach Nieder-Eschbach. Die Straßenbahnlinie 16 bringt Sie in kurzer Zeit zur Universität bzw. zum Anschluss an die Alte Oper. Außerdem haben Sie eine Direktverbindung zur Messe wie auch zum Hauptbahnhof. Diverse Buslinien sorgen ebenfalls für eine gute Vernetzung. Alle Verkehrsmittel sind in circa zehn Minuten zu Fuß erreichbar.

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

CODE DU BIEN: 24001276 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francfort-sur-le-Main

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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