

Frankfurt am Main – Griesheim

# Reihenhaus mit schön eingewachsenen Garten in gesuchter Lage

????????? ??????????: 24001126



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

???? ??????: 685.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 283 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001126	????? ???????	685.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2103
????????????	2	?????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1983	????????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	163.40 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.05.2034	??????????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????





???????? ?????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

Auf einem circa 283 Quadratmeter großen Grundstück in Frankfurt am Main Griesheim, in ruhiger Lage am Ende einer Anliegerstraße, befindet sich dieses gemütliche Einfamilienhaus mit circa 130 Quadratmetern Wohnfläche. Das Haus bietet der kleinen Familie eine Oase der Ruhe mit perfekter Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Aufteilung des Hauses ist klassisch mit Küche, Gäste-WC und offen gestaltetem Wohn-/ Essbereich mit Ausgang zum herrlich eingewachsenen Garten im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und beherbergt ein weiteres Zimmer mit Küche und Badezimmer, das wie eine Einliegerwohnung genutzt werden kann. Das Haus ist voll unterkellert und bietet hier neben dem Heizungs- und Hauswirtschaftsraum ausreichend Stauraum und einen beheizten Hobbyraum zur flexiblen Nutzung. Die Terrasse mit Zugang zum Garten, bestückt mit einem Holzhaus zur Lagerung für Gartenutensilien, bietet den idealen Platz zum Entspannen. Nach entsprechender Renovierung/Sanierung erwartet Sie hier ein perfektes Zuhause für die Familie. Ein PKW-Stellplatz befindet sich direkt vor dem Haus. Eine Wohndylle für moderne Familien mit dem Wunsch nach Ruhe und einem eigenen Garten zur Erholung und Entspannung.



???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

- Familienfreundliche Immobilie in ruhiger Lage
- Großzügige Grundrissgestaltung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
- Moderne Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, erneuert 2013
- Dachgeschoss ausgebaut
- Parkett im Erdgeschoss
- Laminat im Obergeschoss und Dachgeschoss
- Fliesen in den Bädern und den Küchen
- Hoher Nutz- und Freizeitwert durch Garten, Terrasse, Balkon und Vollkellerbereich
- Stellplatz vor dem Haus

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

Griesheim befindet sich nördlich des Mains. Im Süden befindet sich das Ortszentrum mit einem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Gastronomie. Griesheim-Mitte, gelegen zwischen Bahnlinie und Mainzer Landstraße, ist geprägt durch den Siedlungsbau der 1960er und 1970er Jahre. Griesheim-Nord entstand zu großen Teilen in den frühen 1950er Jahren durch den Bau von Wohnungen. Momentan werden diese Gebäude durch umfangreiche Renovierungsarbeiten modernisiert. Das Mainufer hat hier südländisches Flair. Griesheim nennt den einzigen Yachthafen direkt am Main sein eigen. Durch den Bahnhof Frankfurt-Griesheim ist Griesheim gut mit der Frankfurter Innenstadt (Linien S1 und S2 der S-Bahn Rhein-Main) sowie dem westlichen Umland und Wiesbaden verbunden. Die Bahnlinie sowie die Mainzer Landstraße im Norden teilen den Ort in drei Teile: Süd, Mitte und Nord. Außer der S-Bahn verkehren in Griesheim die Buslinien 52 (außer an Sonn- und Feiertagen), 54 und 59 sowie im nördlichen Teil die Straßenbahnlinien 11 und 21 (nur Hauptverkehrszeit).

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 163.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24001126 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

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

Ricky Saliev

---

Bolongarostraße 165 ?????????????? - Höchst  
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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