

Frankfurt am Main – Griesheim

# Gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24001186



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

???? ??????: 232.000 EUR • ??????????: ca. 57 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24001186	????? ???????	232.000 EUR
????????????	ca. 57 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
???????????? ???	1		
????????			
????????	1	????? ??????????????	2012
????? ?????????????	1971	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	172.90 kWh/m²a
	???????	???????????????	
??????????????	10.06.2030	???????????????	
???????????????????			
????????? ???			
????? ????????????	???????		

???????? ?????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ????????



???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



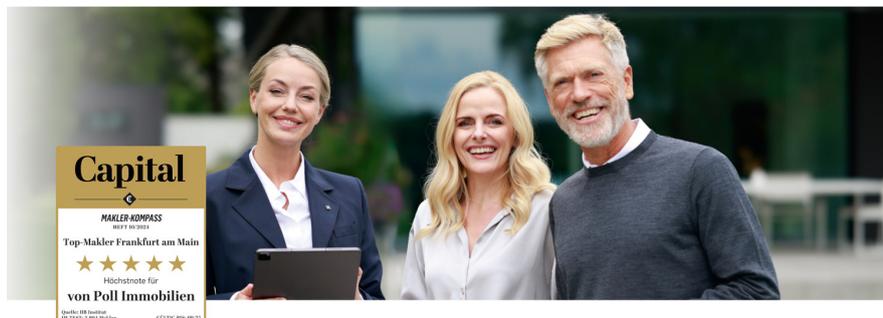
???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ?????????

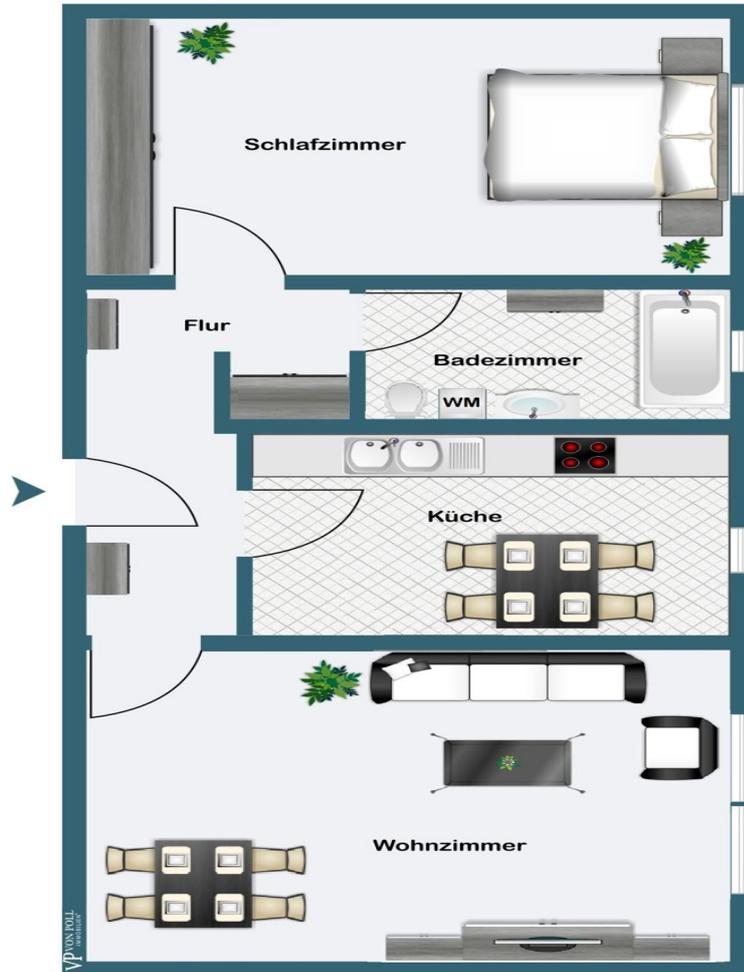


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

???????



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

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

Diese gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1971 bietet mit einer Wohnfläche von circa 56 Quadratmetern ausreichend Platz für Singles oder Paare. Das Objekt wurde 2012 modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Über den wohnlich gestalteten Eingangsbereich können alle Räume der Wohnung erreicht werden. Das Wohnzimmer ist hell und freundlich eingerichtet und lädt zum Verweilen ein. Die angrenzende Wohnküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet genügend Stauraum für Kleidung und persönliche Gegenstände. Das helle Tageslichtbad wurde 2012 ebenfalls modernisiert. Die gute Lage in einem ruhigen Wohngebiet bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sowie der Niedwald befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Immobilie eignet sich sowohl als Eigenheim als auch als Kapitalanlage für Investoren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Ein großzügiger Kellerraum rundet das Angebot ab.

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

- Große Wohnküche
- Einbauküche
- Möbliert
- Tageslichtbad
- Fenster mit Rollos
- Großer Kellerraum

???????? ??????????: 24001186 - 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).

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 172.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

???????? ??????????: 24001186 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

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

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 ?????????????? - Westend

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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