

Frankfurt am Main – Ginnheim

# Stilvolle Zwei-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartennutzung in idyllischer Lage

Property ID: 24001061



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

**PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,72 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## At a glance

Property ID	24001061	Purchase Price	439.000 EUR
Living Space	ca. 66,72 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Renovated
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1910		

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	79.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.03.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

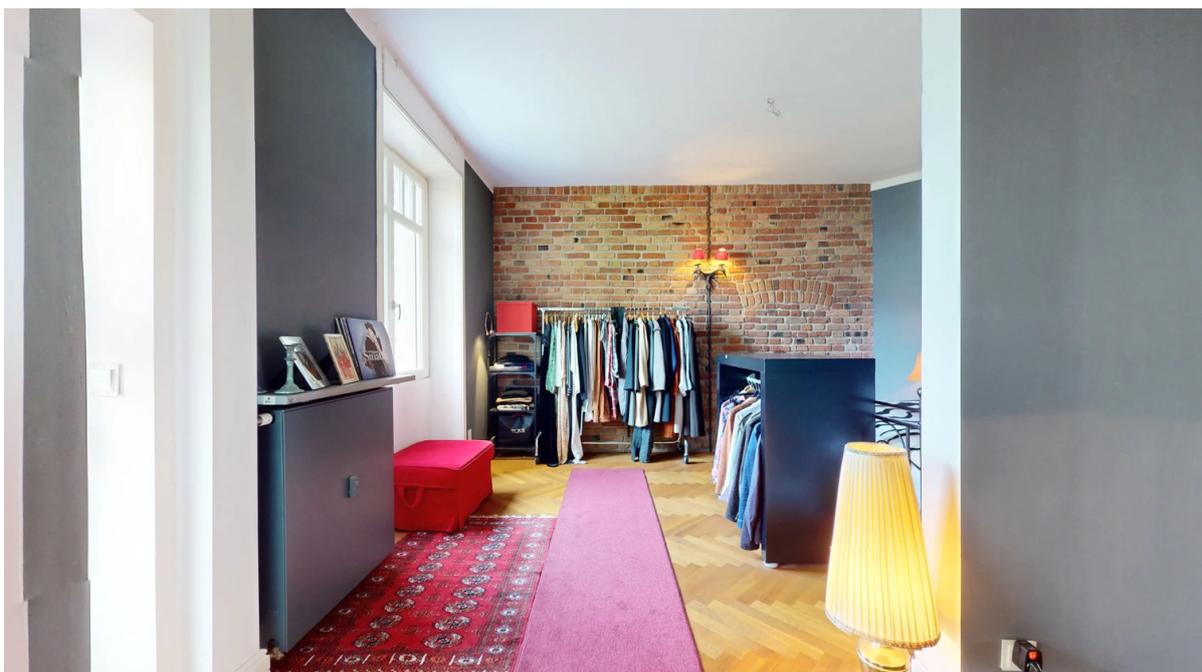
Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## The property



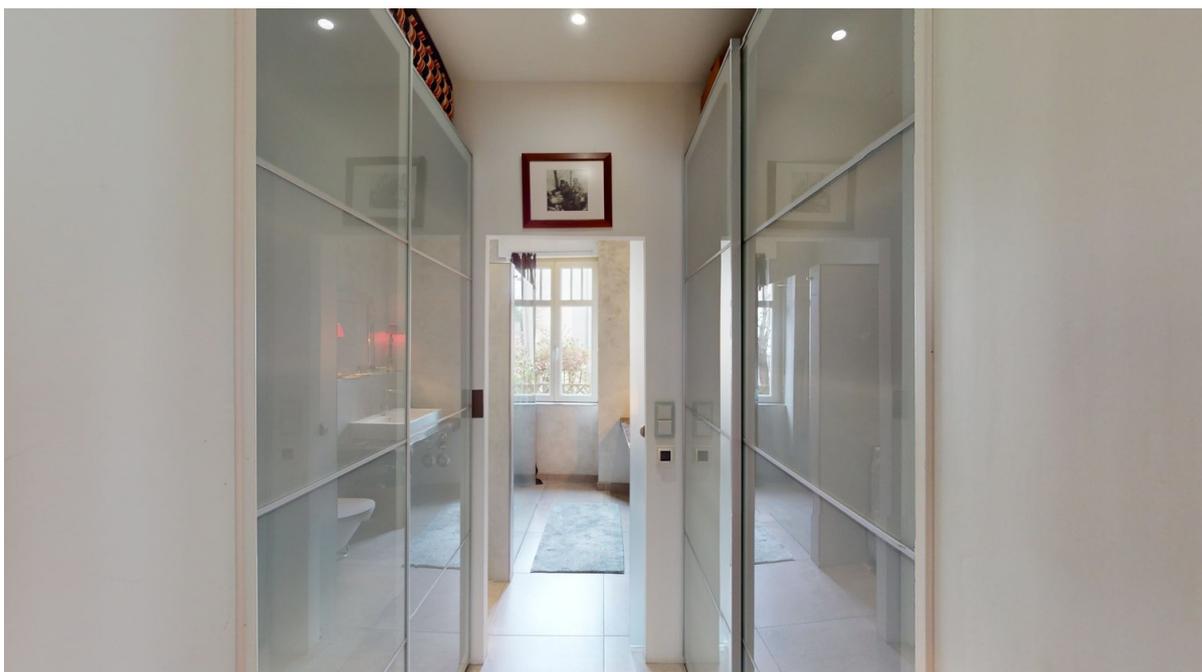
Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## The property



Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## The property



Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## The property



Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## The property



Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## The property



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## A first impression

Diese stilvolle Wohnung ist ein echtes Unikat und befindet sich in einem gepflegten Altbau von 1910 in ruhiger Bestlage von Ginnheim. Über ein charmantes Treppenhaus mit Terrazzoboden gelangen Sie in die ansprechende Wohnung mit sowohl Altbaucharme als auch modernen Elementen. Über die klassische Diele gelangt man in den Wohn-/Essbereich mit schönem Fischgrätparkett und Kaminofen. Die angrenzende Design-Küche aus Italien verfügt über Bosch- und Siemens-Geräte sowie einen großformatigen Fliesenboden aus echtem Schiefer. Der Privatbereich mit begehbarem Ankleideschrank und modernem Bad befindet sich auf der Gartenseite dieser einzigartigen Wohnung. Das offen gestaltete, großzügige Schlafzimmer mit Ziegelwand sowie Blick ins Grüne bietet Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Hier laufen die Gärten der Nachbarschaft zusammen und man findet Platz für einen großen Esstisch für entspannte Momente in den Sommermonaten. Der eingewachsenen Garten wird gemeinschaftlich genutzt. Die perfekte Wohnung für Singles und Paare, die eine mit Liebe zum Detail sanierte Wohnung in grüner und doch zentraler Lage schätzen!

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Details of amenities

- Hochwertig renoviert
- Fischgrätenparkett
- Original Altbautüren mit Designbeschlägen im Jugendstil
- Designküche Ulme Massiv mit einem Fußboden aus großen Schiefer Platten
- Kühl- und Gefrierschrank von Bosch
- Induktion, Herd und Spülmaschine von Bosch
- Luxuriöses Duschbad mit Tageslicht
- Fliesen in Natursteinoptik
- Grohe Armaturen und Marmor Waschtisch
- Handtuch-Heizkörper
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Loft-Ziegelwand im Schlafzimmer
- Begehbarer Kleiderschrank
- Holzkaminofen mit Energieklasse A
- Alle Zimmer haben Rollläden, im Schlafzimmer sind diese elektrisch
- Farbgestaltung mit Farben von Farrow and Ball
- Terrasse
- Gartenmitbenutzung

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## All about the location

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 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.

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 24001061 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt on the 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)