Frankfurt am Main – Ginnheim

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage von Alt-Ginnheim

Objektnummer: 26001232



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207.68 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 290 m^2

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001232
Wohnfläche	ca. 207.68 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

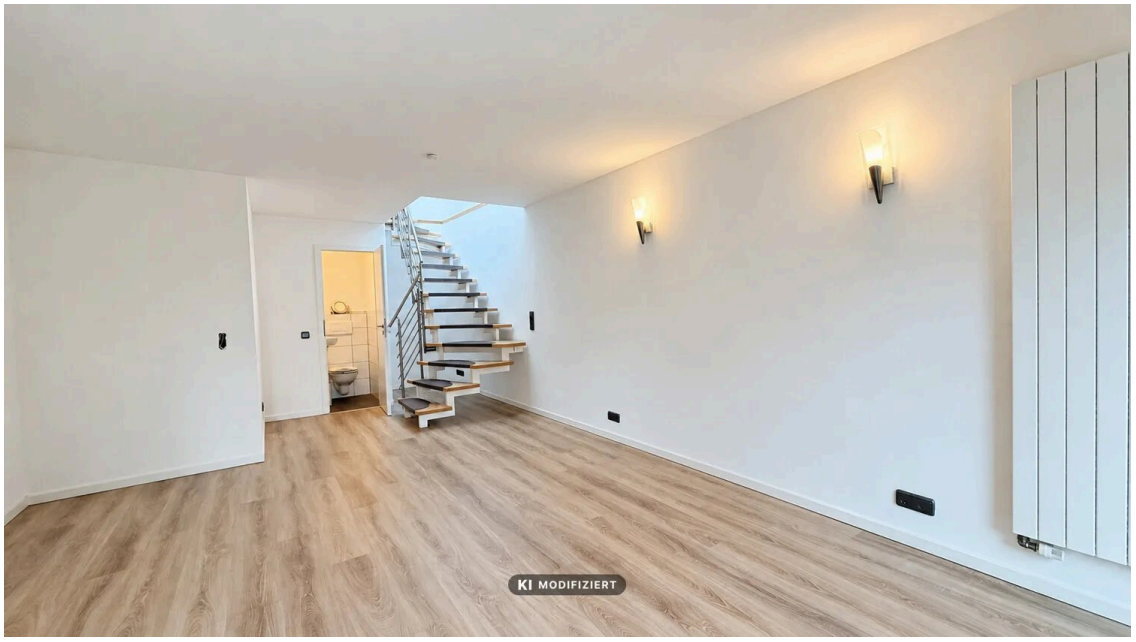
Die Immobilie

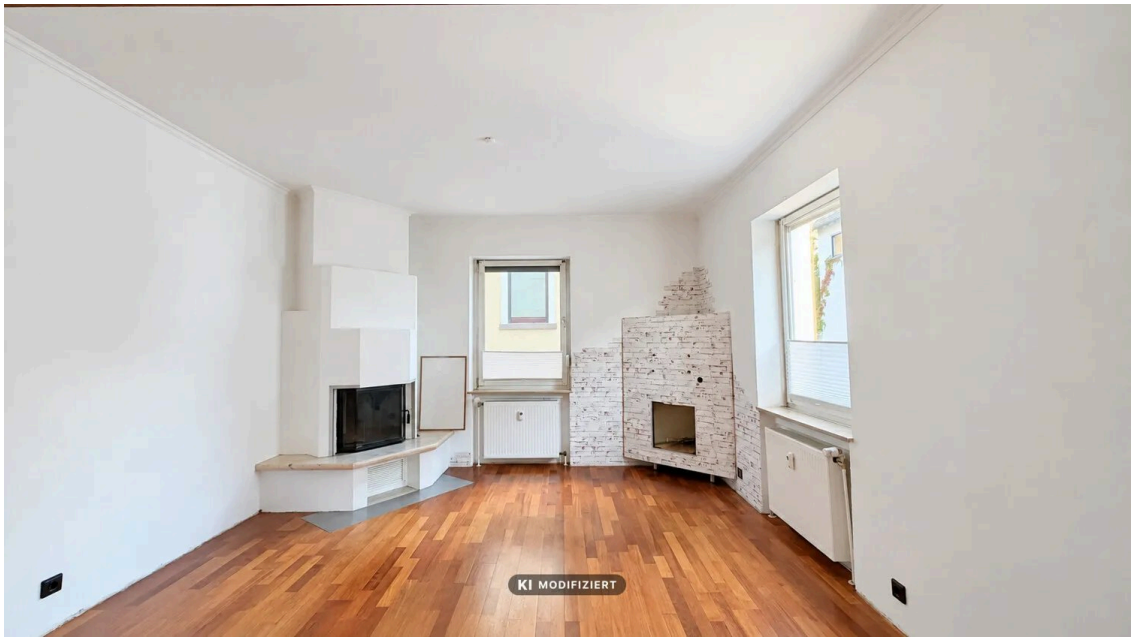




Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

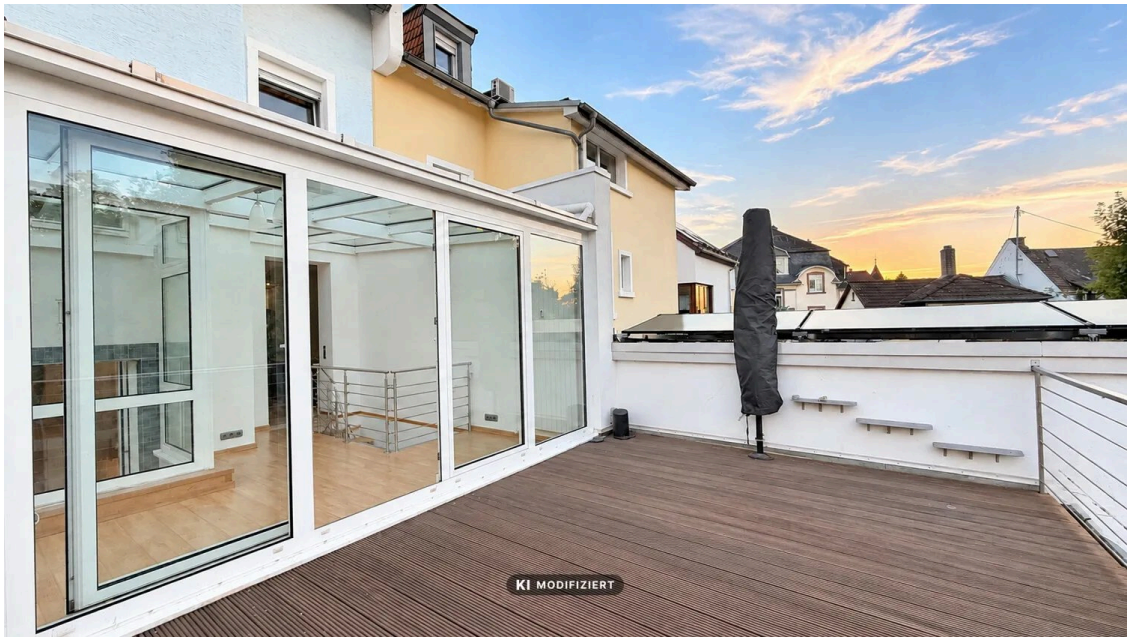




Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

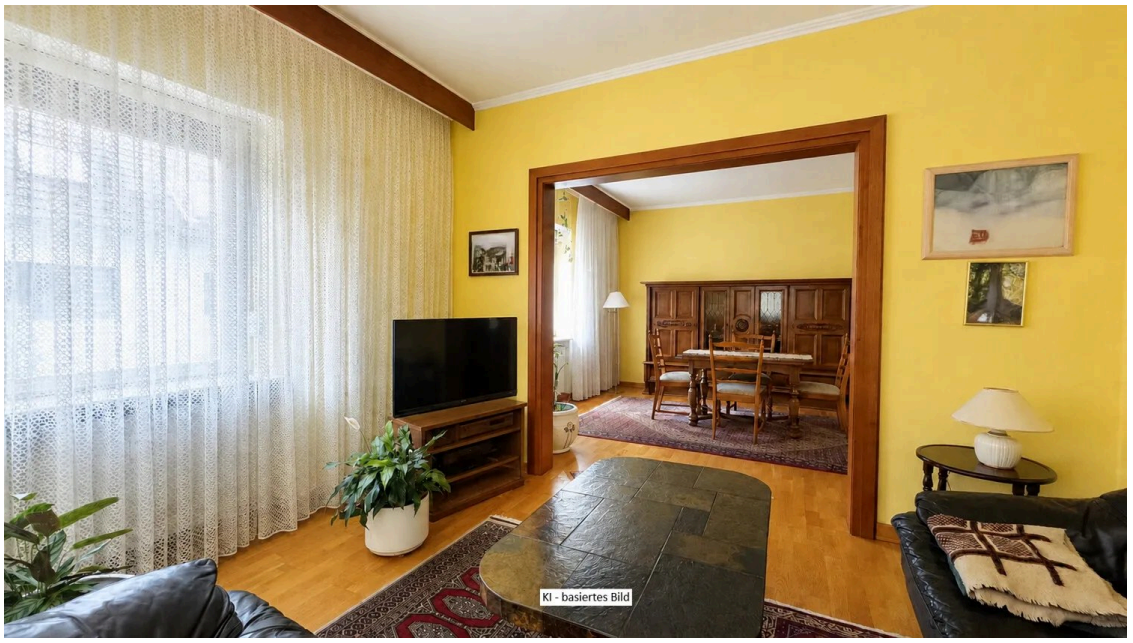
Die Immobilie

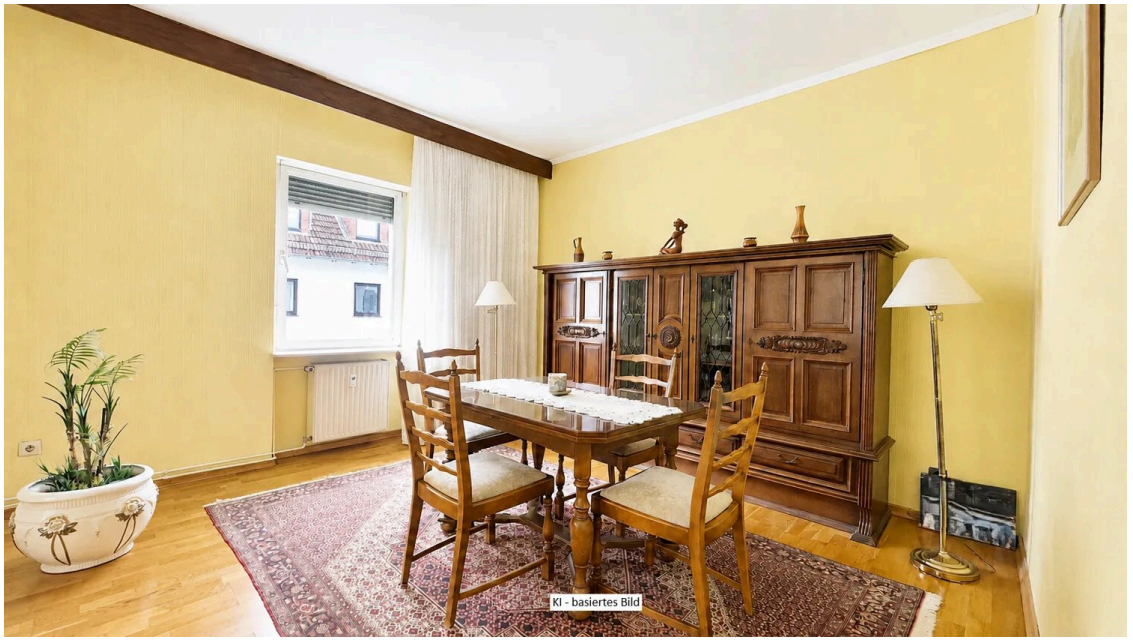




Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie

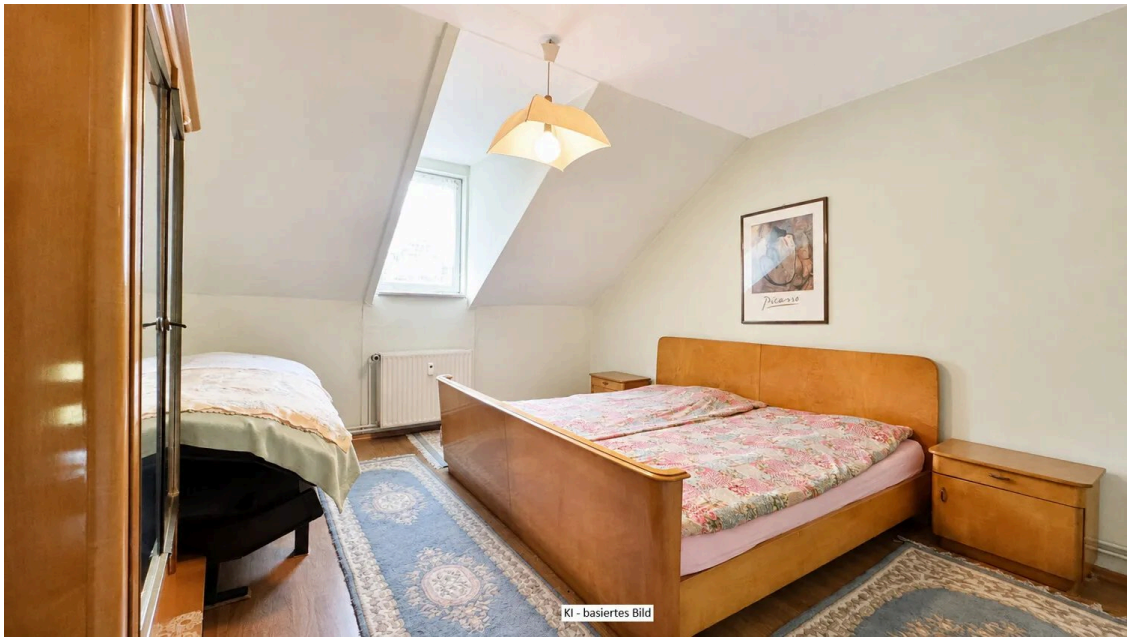




Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Grundrisse




Wohn-/Essbereich
Flur
Badezimmer
Küche
Abst.
Flur
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


Zimmer II
Zimmer III
Flur
Zimmer I
Zimmer IV
Flur
WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900 verbindet den besonderen Charakter eines historischen Wohnhauses mit einer spannenden Aufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. In begehrter Lage im historischen Stadtkern von Ginnheim gelegen, bietet die Immobilie auf circa 207 m² Wohnfläche, aktuell zwei Wohneinheiten, einen schön eingewachsenen Garten und eine Garage. Hohe Decken und der gewachsene Charakter des Hauses prägen das Wohngefühl und verleihen der Immobilie ihren besonderen Charme.

Die circa 97 m² große Hochparterrewohnung ist derzeit frei und wurde in Teilen bereits modernisiert. Vom Eingangsbereich aus gelangt man zunächst in ein kleineres Zimmer mit Bad en suite. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Durch die Küche mit Einbauküche gelangt man in den im Jahr 2001 genehmigten, modernen Anbau, der einen spannenden Kontrast zur historischen Architektur des Hauses bildet. Der obere, vollständig verglaste Bereich präsentiert sich als heller Wintergarten mit Zugang zur großzügigen Terrasse. Eine Treppe führt hinunter in das Schlafzimmer, dessen große Fensterfront den eingewachsenen Garten unmittelbar in den Wohnraum einbezieht. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Durch die Verbindung von Altbau, großzügigen Glasflächen und direktem Gartenzugang entsteht eine außergewöhnliche Wohneinheit mit viel Privatsphäre.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich als großzügige Maisonette über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss. Sie verfügt über eine Wohnfläche von circa 110 m². Im Zwischengeschoss befindet sich bereits ein praktischer Abstellraum. Im ersten Obergeschoss liegen ein großes Tageslichtbad, ein weitläufiger Wohn- und Essbereich sowie eine separate Küche mit Einbauküche. Über eine innenliegende Treppe gelangt man in das Dachgeschoss mit drei Schlafzimmern, das zusätzlichen Raum für Familie, Arbeiten oder Gäste bietet. Insgesamt verteilen sich somit sieben Zimmer auf beide Wohneinheiten. Das Haus verfügt zudem über eine Garage. Die Gasheizung wurde bereits erneuert und stammt aus den Jahren 2017/2018.

Es ist vorgesehen, dass nach dem Verkauf ein Mietvertrag mit der derzeit im Haus wohnenden Eigentümerin geschlossen wird. Besonders attraktiv ist die Immobilie aufgrund einer frei verfügbaren Wohnung, die je nach Bedarf des neuen Eigentümers entweder die Wohnung im Hochparterre oder die größere Maisonettewohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss umfasst.

Damit bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer, die einen Teil des Hauses selbst bewohnen und gleichzeitig von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten, als auch für Käufer, die ein großzügiges Mehrgenerationenhaus realisieren oder die Immobilie vollständig als Kapitalanlage

vermieten möchten.

Das Angebot wird durch den schönen, eingewachsenen Garten und die gefragte Lage im historischen Teil von Ginnheim abgerundet. Das beliebte Wohnumfeld verbindet einen ruhigen, charmanten Charakter mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in den Frankfurter Alltag und den Niddapark. Es handelt sich um eine Immobilie mit Geschichte, viel Platz und Entwicklungspotenzial – und vor allem um eine seltene Gelegenheit in einer der etablierten Wohnlagen im Frankfurter Norden.

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ausstattung und Details

- Altbau mit hohen Decken
- Anbau mit Wintergarten und Pultdach (2001/2002)
- Garage

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26001232 - 60431 Frankfurt am Main – Ginnheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com