Frankfurt am Main – Griesheim

Helle Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

??????? ????????: 25001087

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 78 m^2 • ???????: 3.5

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25001087
?????????	ca. 78 m²
??????	1
???????	3.5
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ??????? ????????, 20000 EUR (??????)

???? ??????	349.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 4 m²
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.08.2028
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	100.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1995

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ???????

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ???????

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ???????

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ???????

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

Diese gemütliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das Teil einer kleinen WEG-Anlage aus insgesamt zwei Häusern mit jeweils sechs Wohnungen pro Haus ist.

Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch zentrale Umgebung innerhalb Griesheims aus. In wenigen Minuten erreicht man fußläufig Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie den öffentlichen Nahverkehr.

Die helle und gut geschnittene Wohnung wurde im Jahr 1995 erbaut und bietet auf circa 78 m² Wohnfläche alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen.
Besonders hervorzuheben ist der überdachte Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und den ganzen Tag über von Sonnenlicht profitiert – ein idealer Ort zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Die lichtdurchfluteten Zimmer sorgen für eine angenehme Atmosphäre und bieten viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Ursprünglich handelte es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung. Durch Abtrennung eines Bereichs des Wohn-/Esszimmers haben die aktuellen Eigentümer ein viertes kleines Zimmer mit circa 6 m² geschaffen.
Dies könnte mit geringem Aufwand von den neuen Eigentümern wieder rückgängig gemacht werden, sofern gewünscht.

Auch die Abstellkammer der Wohnung kann unkompliziert zu einem zusätzlichen Gäste-WC umgebaut werden – eine perfekte Möglichkeit, die Wohnung noch flexibler zu gestalten.

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich der Kellerraum sowie ein Waschkeller mit eigenem Anschluss für eine Waschmaschine und auch einen Trockner.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz in einer separaten Parkbucht, welcher für zusätzlich €20.000,- erworben werden kann.

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

- Einbauküche
- Laminatboden in den Zimmern, Fliesenboden in Bad und Küche
- Gas-Zentralheizung 2022 erneuert
- Badezimmer mit Halogendeckenspots, Wanne und separater Duschkabine
- Abstellkammer, welche zu einem Gäste-WC umgewandelt werden kann
- Rollläden an allen Fenstern, im Wohnzimmer elektrisch bedienbar
- Überdachter Balkon nach Süden mit Beleuchtung und Stromanschluss
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Waschkeller mit eigenem Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Kellerabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz in separater Parkbucht (zzgl. €20.000,-)

??????? ????????: 25001087 - 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).

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25001087 - 65933 Frankfurt am Main – Griesheim

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

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

Daniel Ritter

Bolongarostraße 165, 65929 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 94 51 58 080
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com