

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Frankfurt am Main

### Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgasse in Frankfurt-Ginnheim – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-457623**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **949.000 €**

Ansprechpartner:  
Marta Gajdacs

Am Wiesenrain  
60431 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliches Wohnen im Grünen mit hervorragender Anbindung an die Frankfurter Innenstadt

Diese gepflegte Doppelhaushälfte verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Anbindung und naturnaher Umgebung – ideal für Familien und alle, die Komfort und Lebensqualität schätzen.

Besonders hervorzuheben ist die individuelle Architektur des Hauses, die sich angenehm von üblichen Reihenhausformen abhebt und dem Haus einen eigenen Charakter verleiht.

Die Kombination aus großzügigem Grundriss, idyllischem Garten und ruhiger Lage in einer Sackgasse macht diese Immobilie zu etwas Besonderem.

Offenes Wohnen mit direktem Zugang zur Terrasse

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem hellen, offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die offene Gestaltung schafft eine großzügige und kommunikative Atmosphäre.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die glasüberdachte Terrasse – perfekt für entspannte Stunden oder Mahlzeiten im Freien.

Die Küche und die Küchengeräte sind im Preis inbegriffen.

Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit viel Stauraum, ein geräumiges Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Lichtdurchflutetes Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet ein großes, lichtdurchflutetes Zimmer mit hohen Decken und eigenem Bad en suite. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als privater Rückzugsort, Gästebereich oder Zimmer für ältere Kinder.

Separater Raum im Untergeschoss – ideal als Homeoffice oder Gästezimmer

## Ausstattung

Die Ausstattung

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Fliesen im Erdgeschoss

Parkettboden in den oberen Etagen

Glasüberdachte Terrasse

Pflegeleichter Garten

Außenstellplatz

Freundliche Nachbarschaft

Drei Badezimmer und vier WCs - alle mit Tageslicht

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Kein Provision, kein Hausgeld

## Lage

Die Lage

Das Haus liegt angenehm ruhig in einer Sackgasse – ohne Durchgangsverkehr und dennoch hervorragend angebunden. Der Verkehrsknotenpunkt Ginnheim Mitte mit den U-Bahn-Linien U1 und U9, der Straßenbahn 16 sowie mehreren Buslinien ist in nur etwa 5–6 Gehminuten erreichbar. Auch die S-Bahn-Linie S6 ist gut erreichbar. Von dort gelangen Sie in weniger als 20 Minuten direkt in die Frankfurter Innenstadt.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Ein Kindergarten befindet sich direkt in der Straße, Schulen sind nur wenige Minuten entfernt, und Einkaufsmöglichkeiten gibt es in unmittelbarer Nähe.

Besonders schön ist die Nähe zum Niddapark, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Ob entspannte Spaziergänge, Fahrradtouren oder Nachmittage auf dem Spielplatz – hier beginnt die Freizeit praktisch vor der Haustür.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Ansicht von der Straße



Küche und Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Glasüberdachte Terrasse



Schlafzimmer im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im Obergeschoss



Großzügiges Dachgeschosszimmer

# Exposé - Galerie



Helles Badezimmer



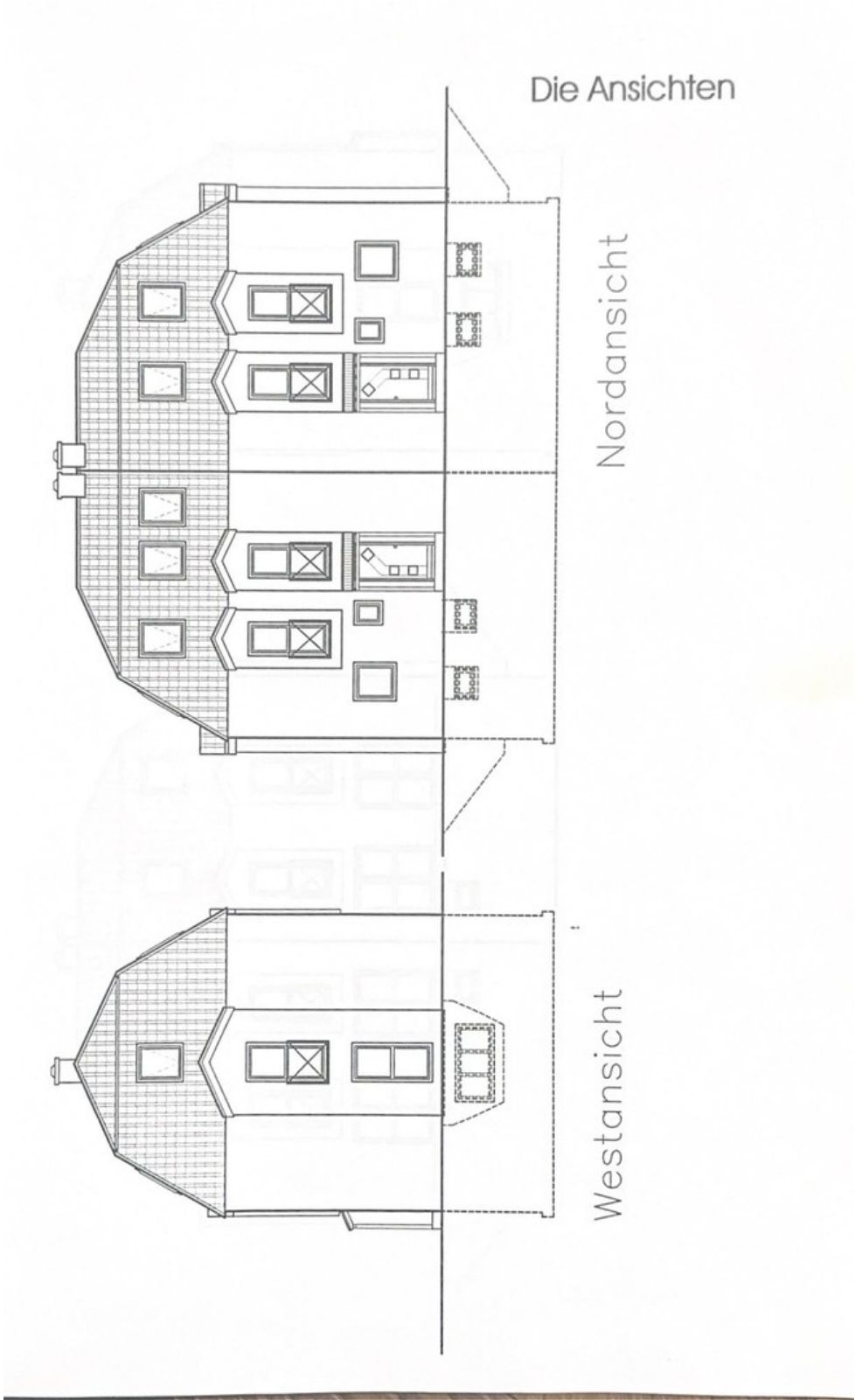
Gästezimmer im Untergeschoss

# Exposé - Galerie

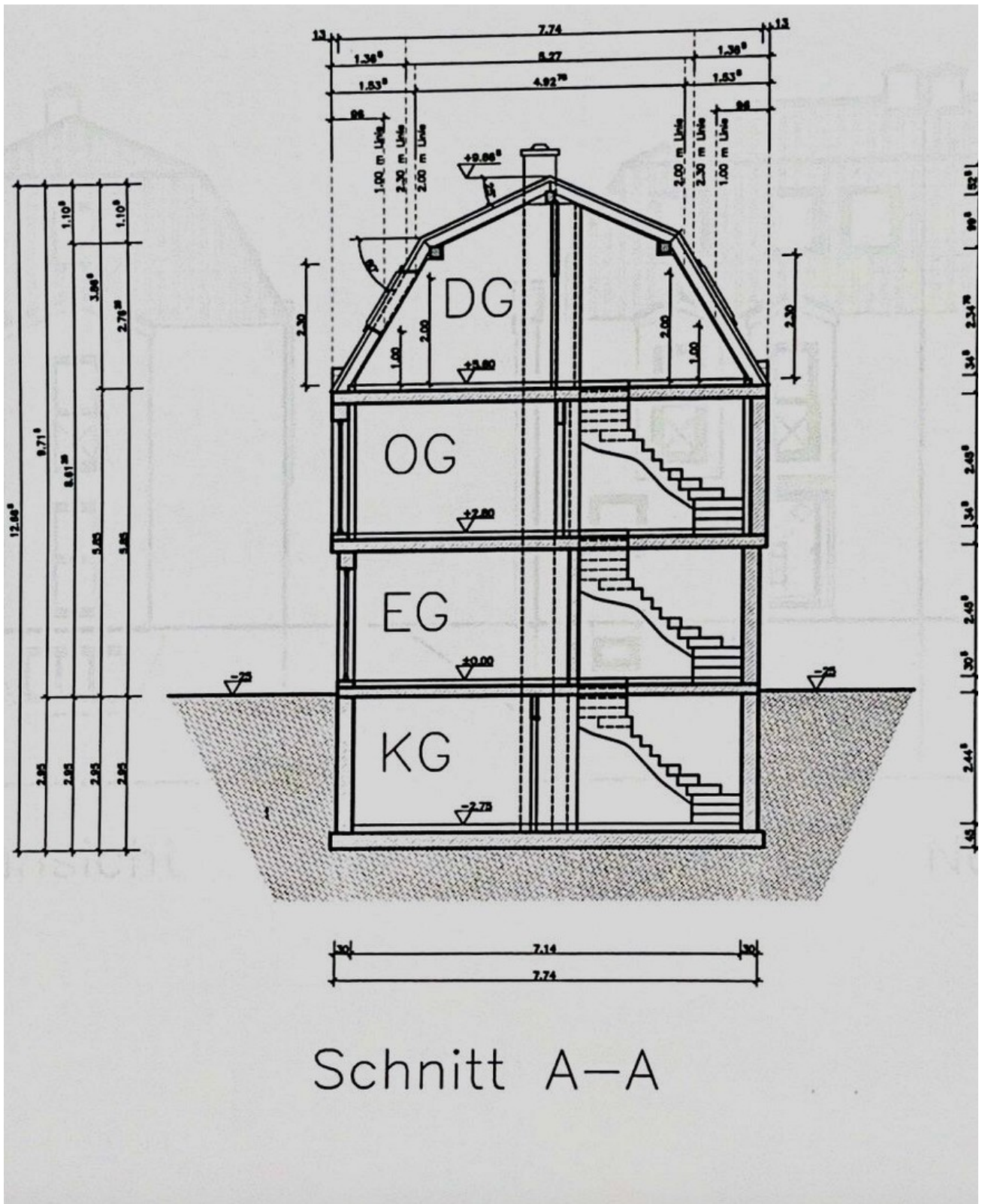


Ansicht von der Straße

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



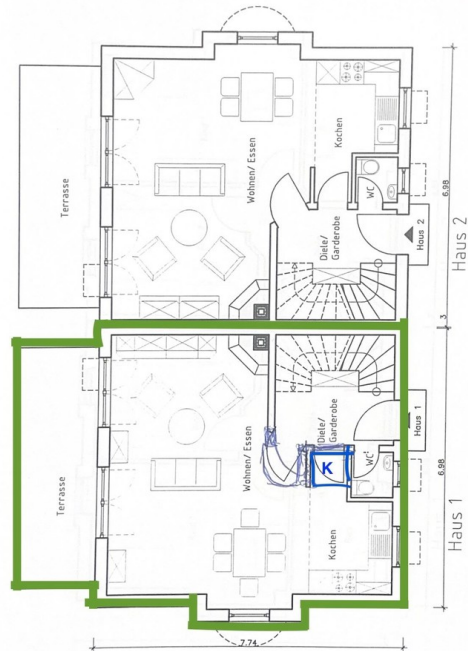
Schnitt A-A

# Exposé - Grundrisse

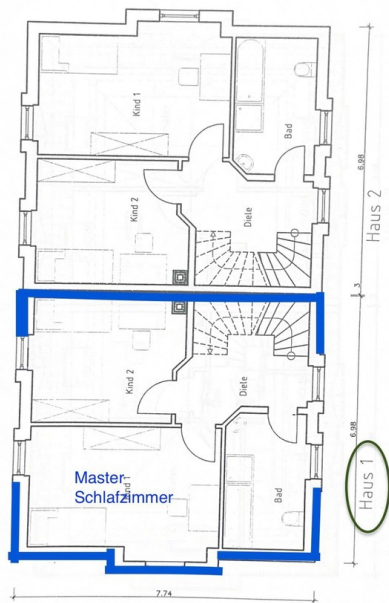
Die Grundrisse  
(Kellergeschoss)



Die Grundrisse  
(Erdgeschoss)



Die Grundrisse  
(Obergeschoss)



Die Grundrisse  
(Dachgeschoss)

