Frankfurt am Main – Harheim

Freistehendes Dreifamilienhaus auf Sonnengrundstück

Objektnummer: 22001065

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222,7 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 597 m²

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

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

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Auf einen Blick

Objektnummer	22001065
Wohnfläche	ca. 222,7 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	21.12.2026
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Die Immobilie

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Die Immobilie

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

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Grundrisse

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: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Ein erster Eindruck

Das moderne Zwei- bis Dreifamilienhaus befindet sich auf einem circa 600 Quadratmeter großem Grundstück in ruhiger und naturnahen Lage von Frankfurt-Harheim. Die Immobilie bietet Ihren neuen Bewohnern insgesamt circa 223 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Etagen. Das Gebäude wurde im Jahr 1964 solide erbaut, 2019 umfassend und hochwertig modernisiert. Aktuell entspricht die Aufteilung einem Dreifamilienhaus mit zwei Drei-Zimmer-Wohnungen sowie einer Dachgeschosswohnung mit zwei Zimmern. Die Räumlichkeiten präsentieren sich modern und lichtdurchflutet. Der große und geschmackvoll angelegte Garten mit Südwestausrichtung lädt zu schönen Momenten der Entspannung ein. Das Erd- und Obergeschoss sind ähnlich aufgeteilt mit jeweils einem Flur, drei Zimmern, einem Badezimmer mit Fenster sowie einem Wohn-/ Essbereich und einer Küche. Während das Erdgeschoss über eine Terrasse zum Garten verfügt, befindet sich im Obergeschoss ein großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne und in den herrlichen Sonnengarten. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein helles, gemütliches Studio mit luftiger Raumhöhe, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Küche. Im gepflegten und ausgebauten Untergeschoss ist neben dem Technik- und Hauswirtschaftsraum ein Vorratskeller, ein Hobby- Fitnessraum sowie ein wohnlich ausgebauter Bereich mit Duschbad, der ideal als Jugend, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Von hier aus besteht ein direkter Gartenzugang. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und zwei weitere PKW-Stellplätze. Die ruhige und naturnahe Lage, die besondere Aufteilung und wertige Ausstattung dieses Hauses machen dieses Angebot zu einer begehrten Rarität für Familien, Mehrgenerationenlösungen oder auch "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach". Die Immobilie eignet sich für Selbstnutzer oder auch für eine teilweise oder ganzheitliche Vermietung.

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Ausstattung und Details

- SAT-Anlage in allen Wohnungen
- Lichtkonzept / Deckenstrahler
- Große Fensterelemente
- Fenster mit elektrischen Rollläden
- Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss
- Wertige Einbauten
- Schlafzimmer mit Klimaanlage im Erdgeschoss
- Terrasse mit Glasüberdachung, elektrischer Markise, Beleuchtung und Steinbrunnen
- Terrassentür mit Fliegenschutzelement
- Großer, gepflegter Garten in Südwest-Ausrichtung mit Ausblick in die Natur
- Rasenbewässerungsanlage
- Großzügiger Keller mit Waschküche, Gäste/-Arbeitszimmer mit Duschbad und direktem Gartenzugang
- Zirkulationspumpe für Warmwasser
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Rasenroboter

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Alles zum Standort

Die Ruhe, die reichhaltige Natur und Kleinodien wie „Am Born“, „Am Kapellchen“ oder am Ufer des Eschbachs machen den 5.000-Einwohner-Ort zu einer „heimlichen“ Kurstadt. Die Nidda Aue und das Harheimer Ried eignen sich hervorragend für Spaziergänge oder Radtouren. Trotz einer Reihe von Neubaugebieten hat sich Harheim seinen dörflichen Charakter erhalten. Hier findet ein ausgeprägtes Vereinsleben statt. Die kleine Harheimer Kerb ist über die Grenzen des Stadtteils hinaus bekannt. Sie erhalten Anschluss an die Buslinien 25, 28 und dem Nachtbus n vier. Die nächst gelegenen U-Bahn-Haltestellen befindet sich in Bonames „Bonames Mitte“ oder „Kalbach“.

Objektnummer: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2026. Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com