

Frankfurt am Main - Harheim

# Zwei- bis Dreifamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26001014



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 599 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26001014	Kaufpreis	1.095.000 EUR
Wohnfläche	ca. 264 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baujahr	1969	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	131.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Die Immobilie



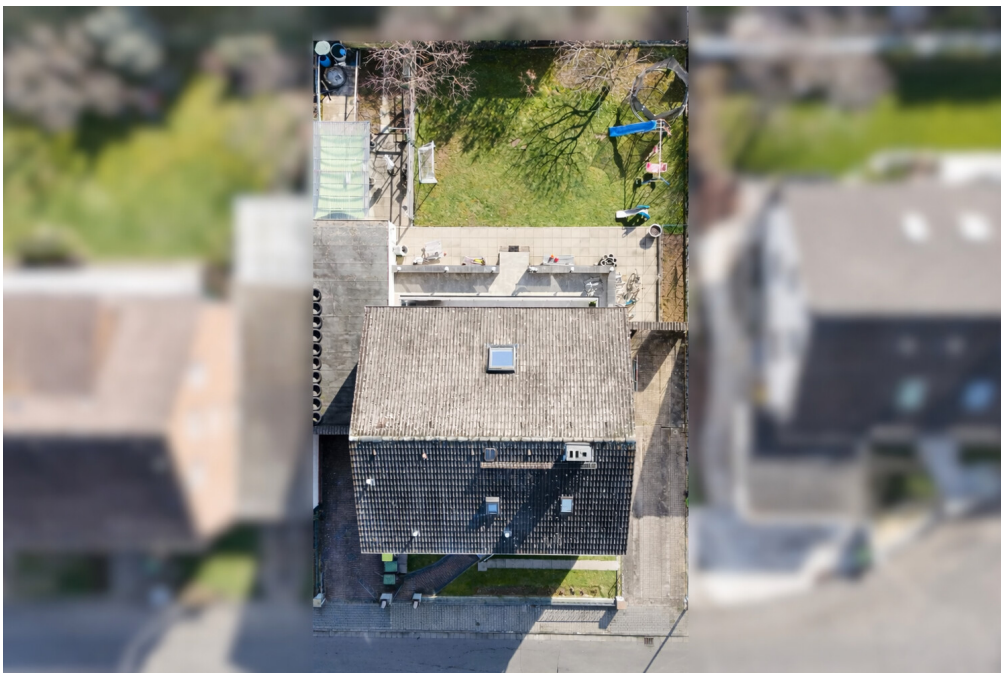
Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Die Immobilie



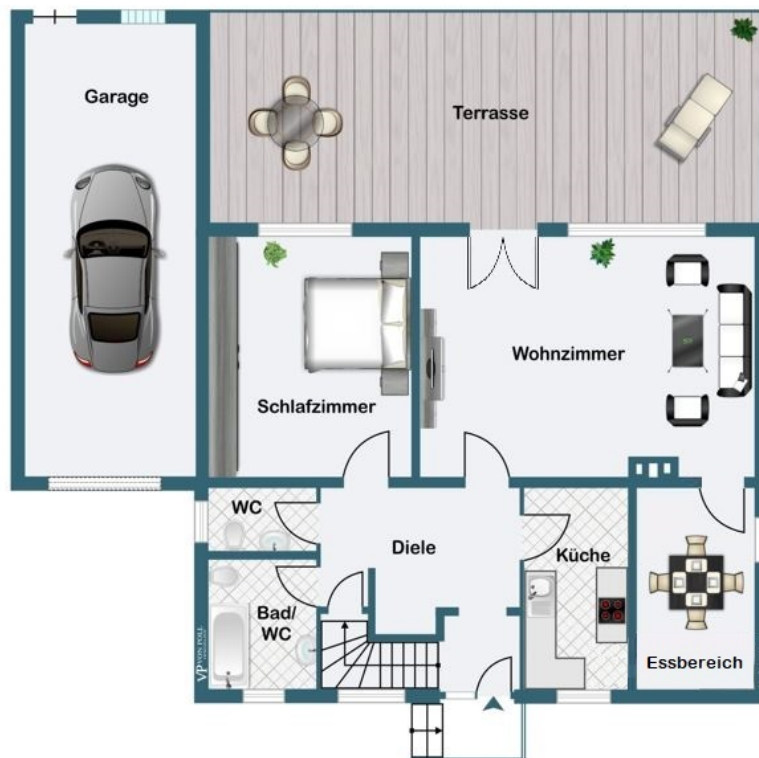
Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

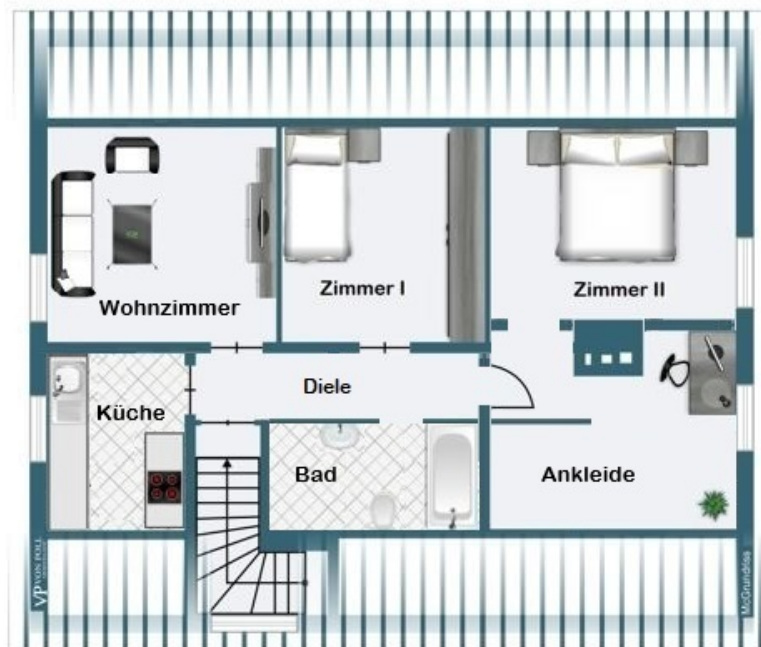
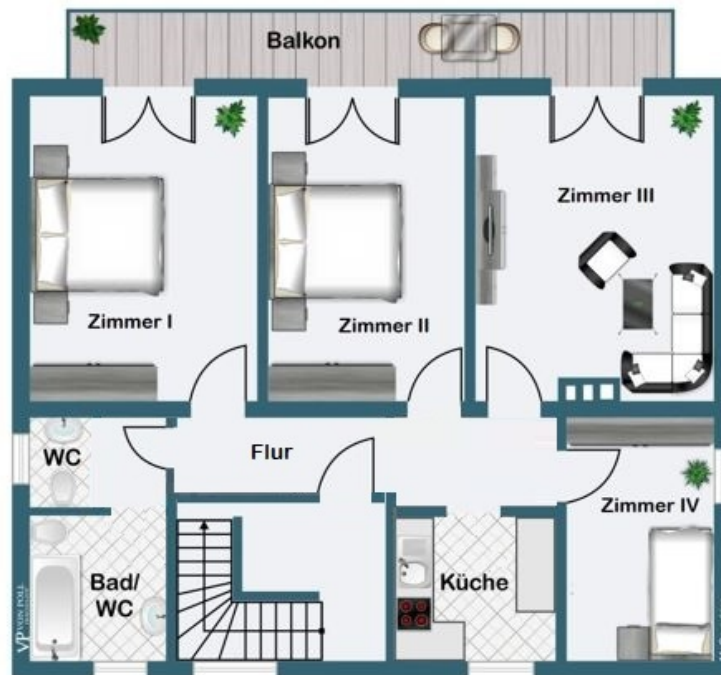
## Die Immobilie

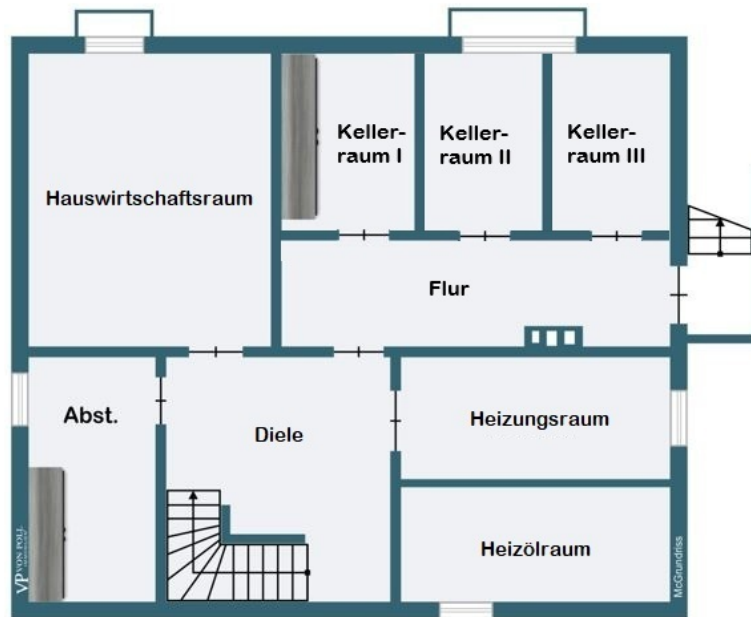


Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## 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: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Zwei- bis Dreifamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage von Frankfurt-Harheim und ist voll vermietet.**

**Das Haus eignet sich sowohl als Mehrgenerationenhaus als auch als Kapitalanlage. Auf circa 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei Wohnungen, bestehend aus zwei Drei-Zimmer-Wohnungen und einer Vier-Zimmer-Wohnung. Das Grundstück mit einer Größe von circa 600 m<sup>2</sup> ist hübsch angelegt und bietet modernen Wohnraum in angenehmer Umgebung.**

**Das im Jahr 1969 erbaute Haus wurde 2015 modernisiert. In diesem Zuge wurden neue Fenster und Rollläden eingebaut, das Dach überprüft und ausgebessert. Im Jahr 2024 wurden die Elektroleitungen sowie der Stromkasten erneuert.**

**Zur Immobilie gehören eine Garage mit zwei davor befindlichen Stellplätzen sowie eine weitere Einfahrt, die Platz für zwei zusätzliche Pkw-Stellplätze bietet.**

**Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschlüssen, weitere Abstellräume sowie drei Kellerabteile, die jeweils zu den Wohnungen zugeteilt sind.**

**Die derzeitige Netto-Mieteinnahme beträgt 35.400 € jährlich.**

**Ein attraktives Angebot mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten in einer bürgerlichen, familienfreundlichen Umgebung mit vielen Grünflächen.**

**Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **Ausstattung und Details**

- Modernisiert
- Öl-Zentralheizung
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Laminat- und Kunststoffböden, sowie Feinsteinzeugfliesen in den Bädern, Küchen und im Treppenhaus
- Moderne Einbauküche im 1. Obergeschoss
- Eine Drei-Zimmer-Wohnung Wohnung mit Kamin und Terrasse mit Zugang zum gemeinschaftlich genutzten Garten mit Kinderspielgeräten
- Eine Vier-Zimmer-Wohnung mit Balkon
- Eine weitere Drei-Zimmer-Wohnung
- Sonniger schön angelegter Garten
- Kellerabteil für jede Wohneinheit zugeordnet
- Ein Hauswirtschaftsraum mit drei Waschmaschinenplätzen
- Garage und Abstellplätze
- Hübscher Vorgarten

**Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **Alles zum Standort**

Der Frankfurter Stadtteil Harheim liegt am nordöstlichen Rand der Mainmetropole und zeichnet sich durch eine ruhige, grüne Wohnlage aus. Trotz seiner Zugehörigkeit zur Großstadt hat sich der Stadtteil einen ausgeprägt dörflichen Charakter bewahrt und bietet ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und viel Nähe zur Natur.

Seit der Eingemeindung im Jahr 1972 entwickelte sich Harheim behutsam weiter, ohne seinen ursprünglichen Charme zu verlieren. Gepflegte Fachwerkhäuser, großzügige Gärten und kleinere Höfe prägen das Ortsbild. Der Eschbach, der durch den Stadtteil fließt, sowie die angrenzenden Naherholungsgebiete entlang der Nidda unterstreichen den naturnahen Charakter. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Naturschutzgebiet Harheimer Ried, das zu Spaziergängen und erholsamen Stunden im Grünen einlädt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt vor Ort. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurze Fahrzeit ins Frankfurter Stadtzentrum gewährleisten zugleich eine komfortable Erreichbarkeit.

**Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## Weitere Informationen

**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: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **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](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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