

Frankfurt am Main - Harheim

## Zwei- bis Dreifamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 26001014



**PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 264 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 599 m<sup>2</sup>**

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

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## At a glance

Property ID	26001014	Purchase Price	1.095.000 EUR
Living Space	ca. 264 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	11	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1969	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	131.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.01.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## The property



Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## The property



Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## The property



Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## The property



Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## The property



Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## The property



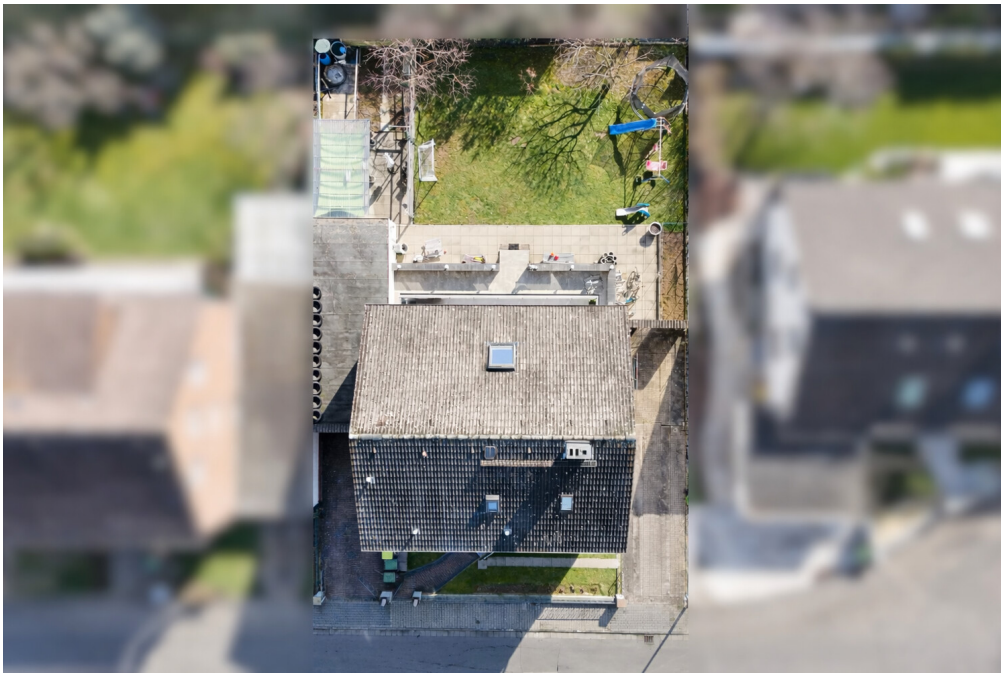
Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## The property



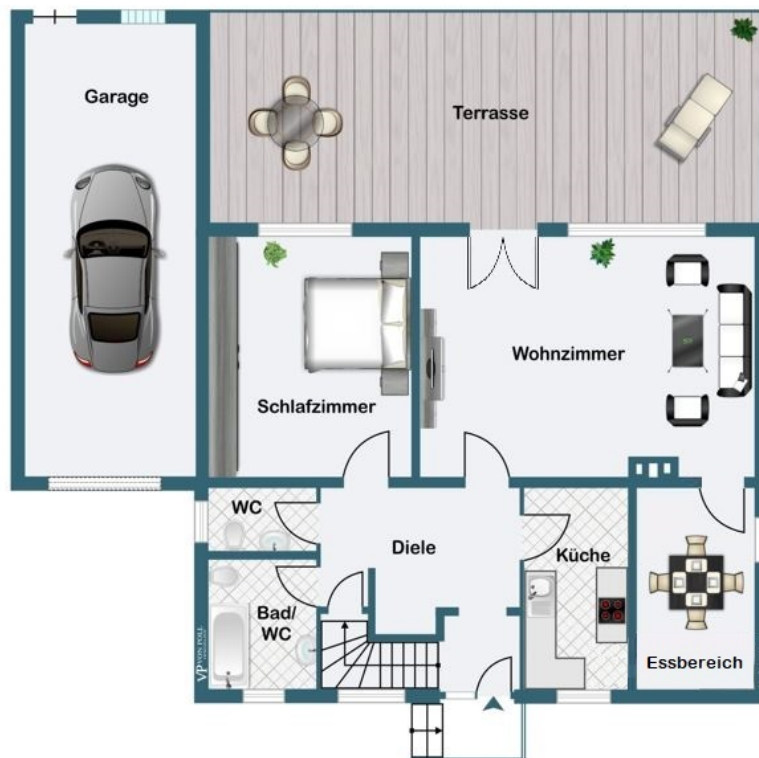
Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

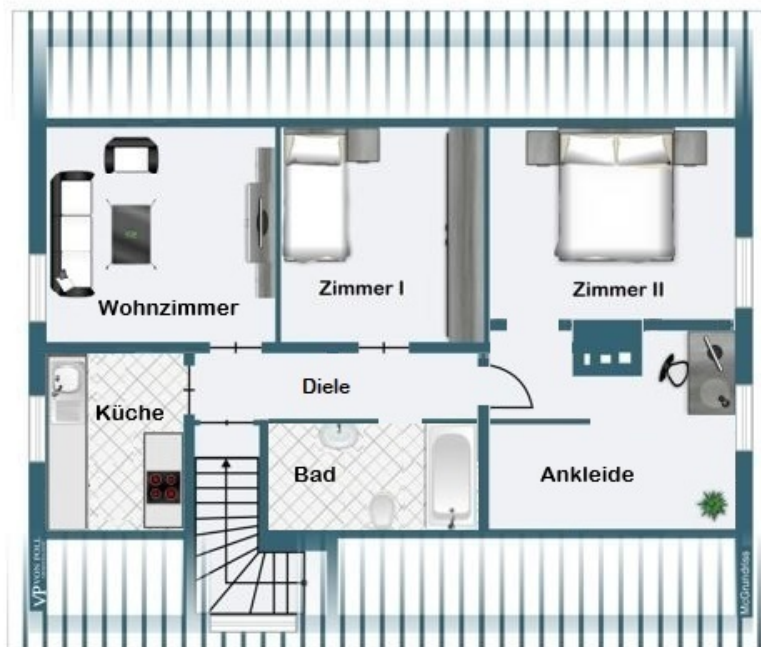
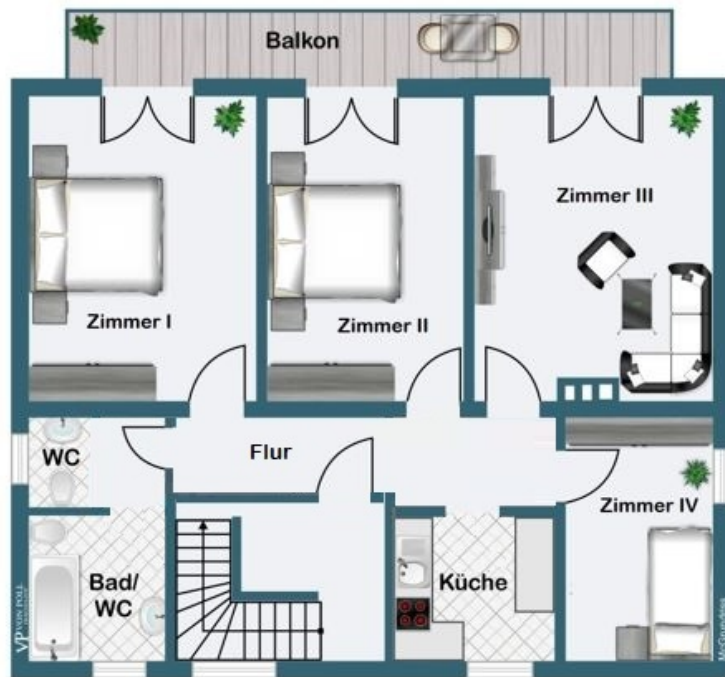
## The property

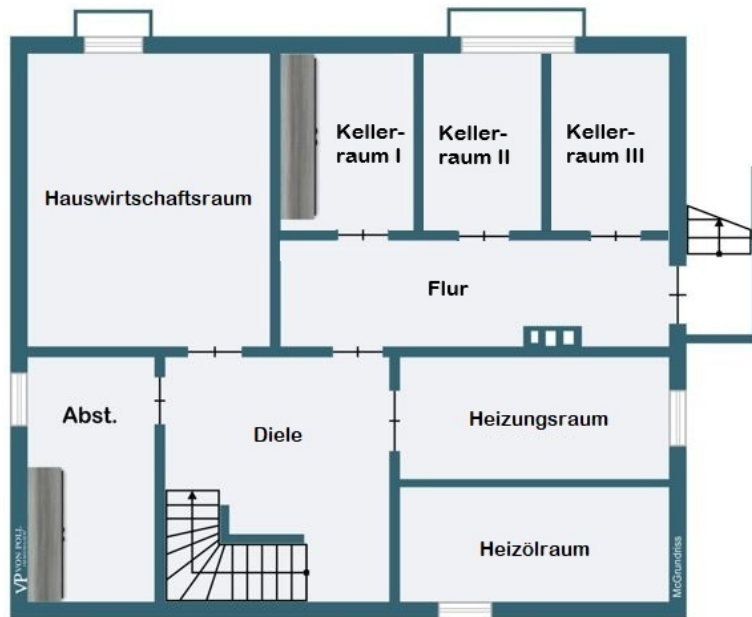


Property ID: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

## **A first impression**

**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.**

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

## **Details of amenities**

- 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

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

## All about the location

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.

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

## Other information

**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.

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

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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