

Frankfurt am Main - Harheim

## Zwei- bis Dreifamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26001014



PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 264 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 599 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26001014</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.095.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 264 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Pièces</b>	<b>11</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2015</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>8</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1969</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation finale d'énergie	<b>131.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>22.01.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1969</b>

CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## La propriété



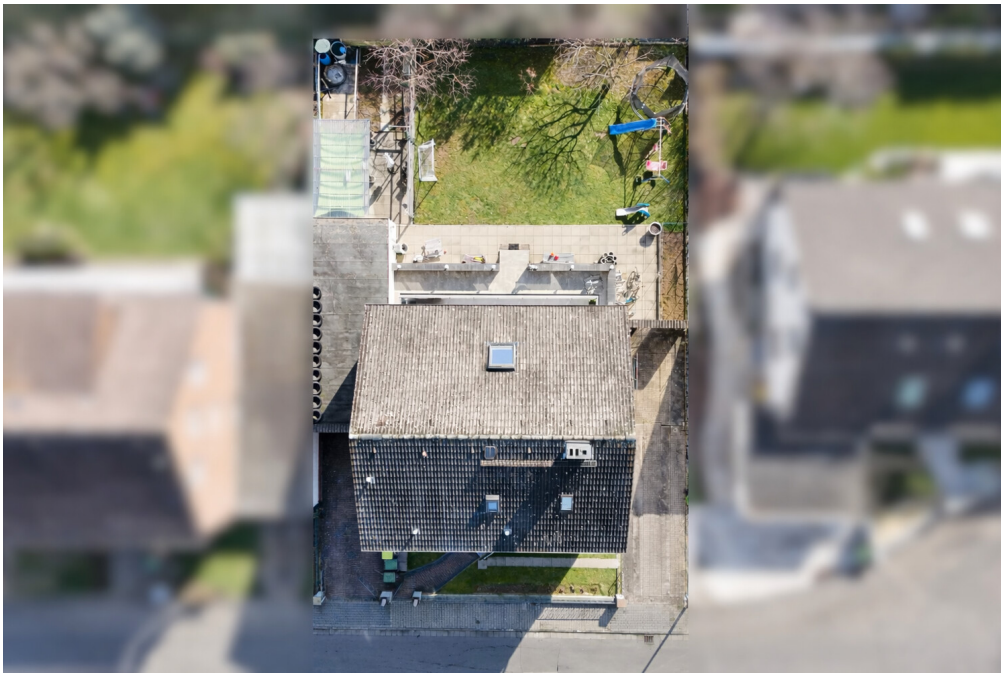
CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## La propriété

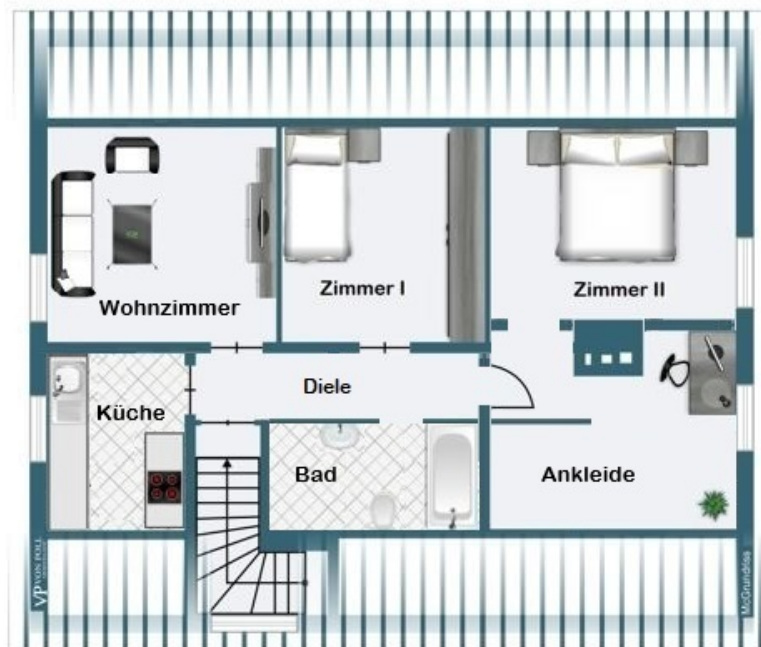
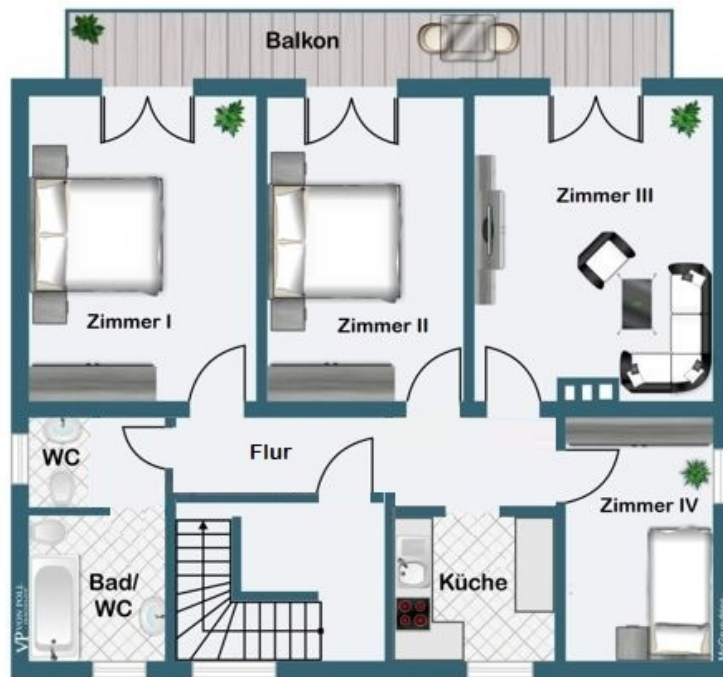


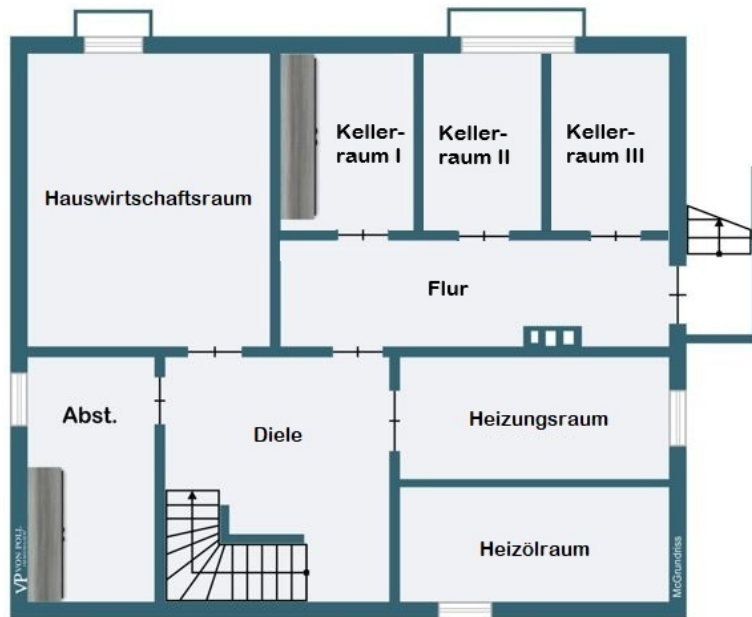
CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim

## La propriété









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **Une première 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.**

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main - Harheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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