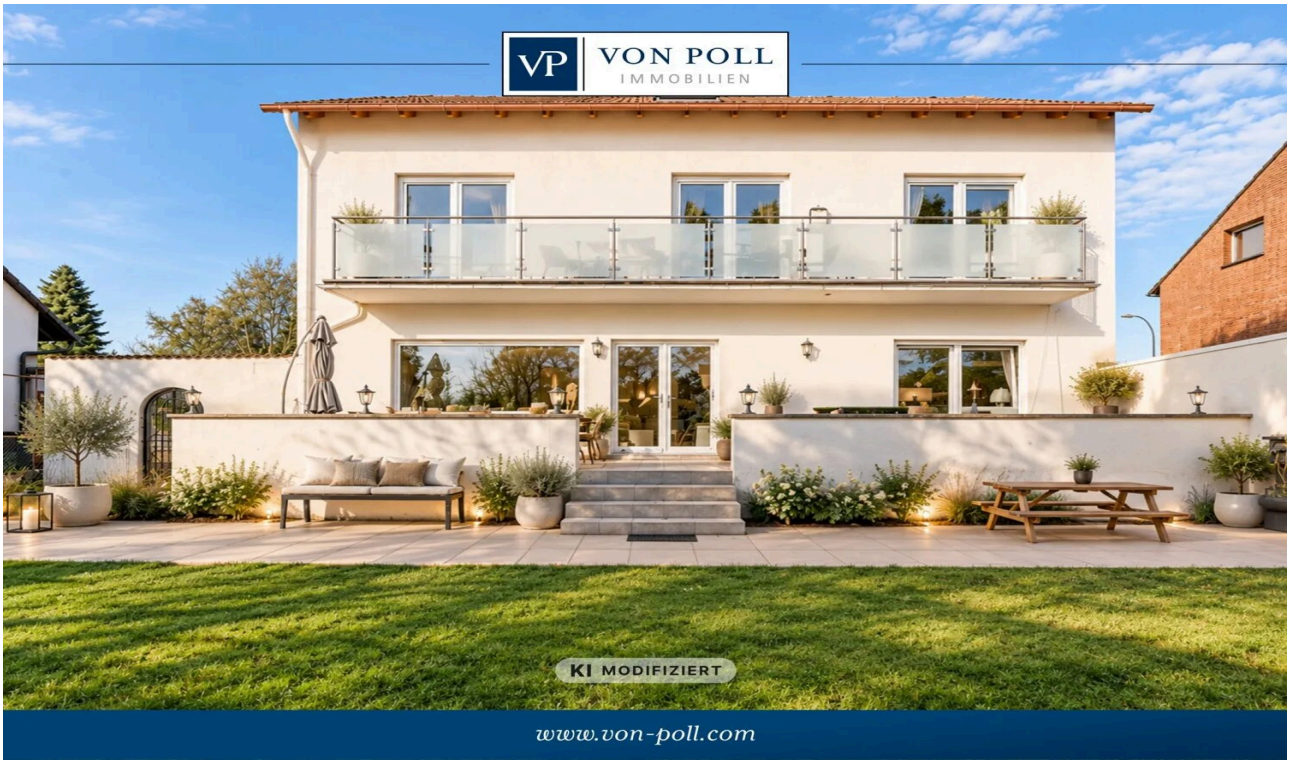
Frankfurt am Main – Harheim

Stadthaus mit 3 Wohnungen in ruhiger grüner Lage

Objektnummer: 26001014



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 264 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 599 m²

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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001014
Wohnfläche	ca. 264 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	131.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	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

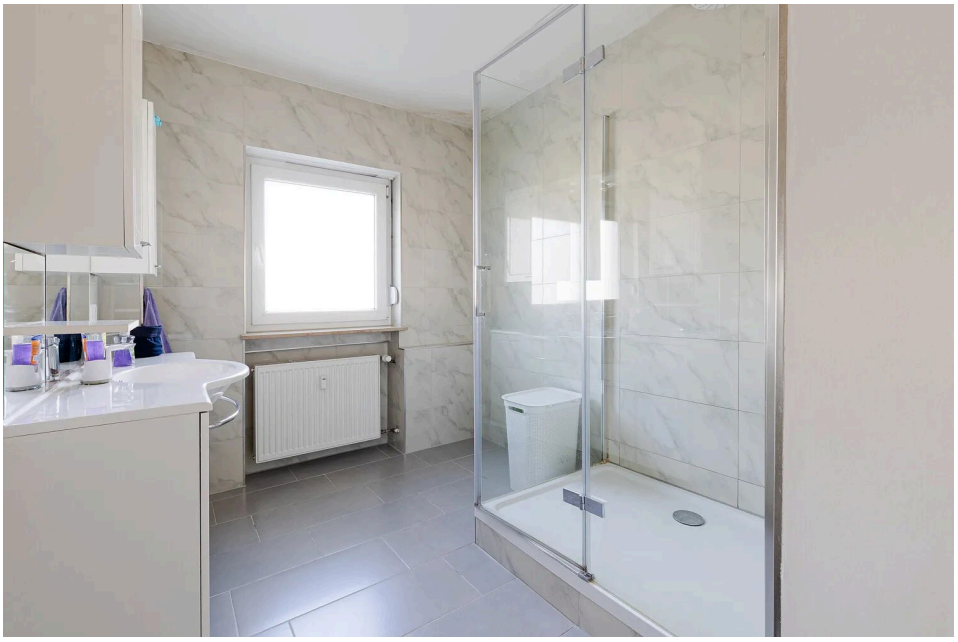
Die Immobilie





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

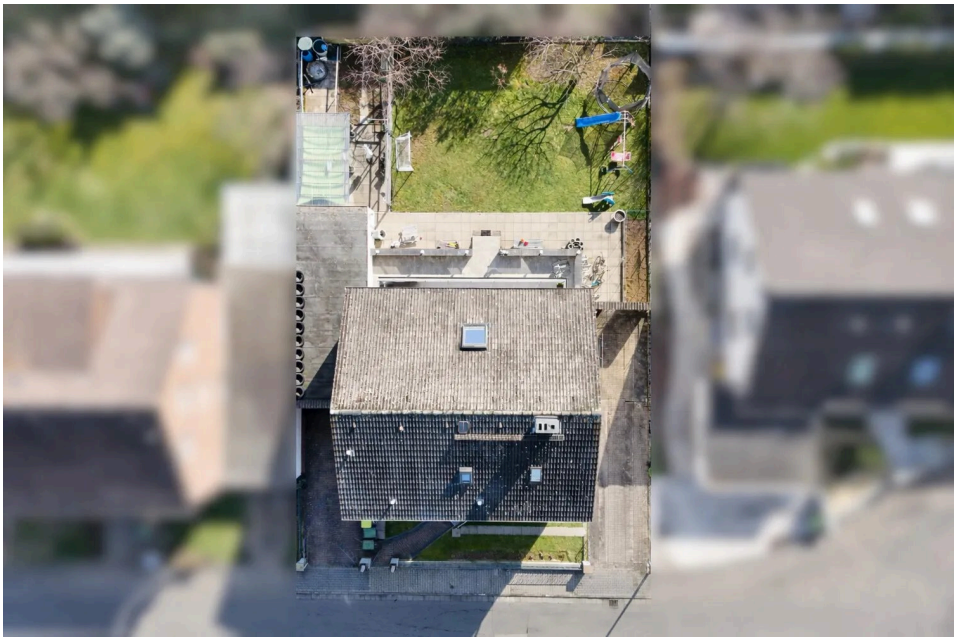
Die Immobilie





Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

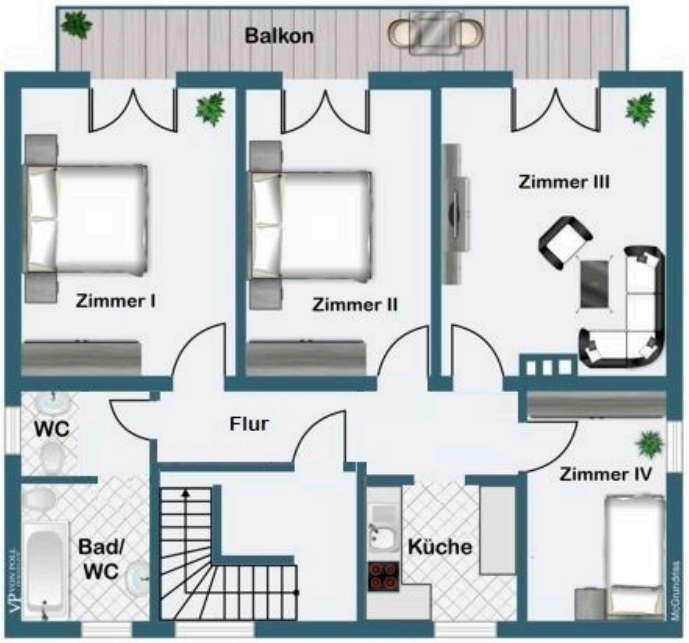
Die Immobilie

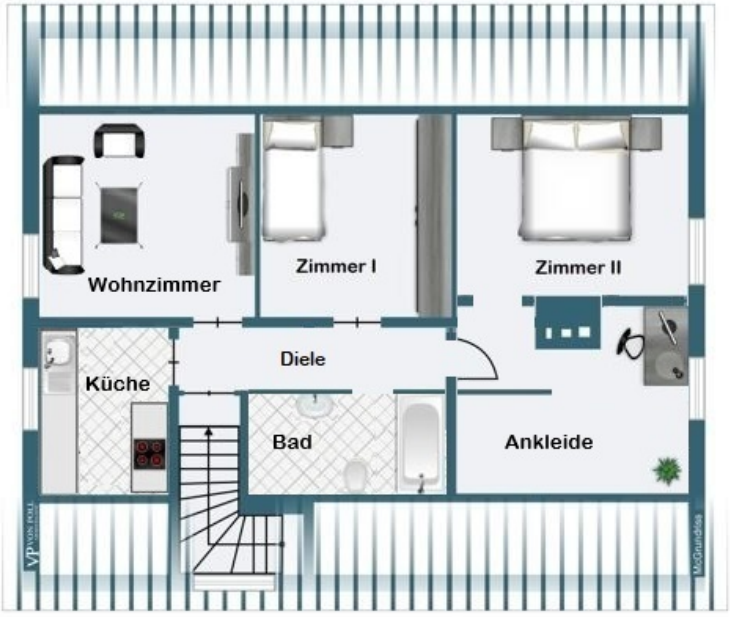


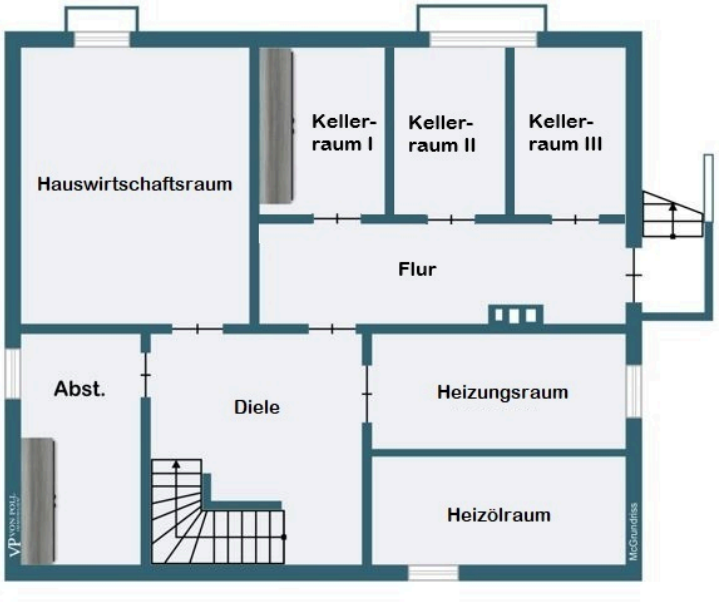
Objektnummer: 26001014 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

Grundrisse




Balkon
Zimmer I
Zimmer II
Zimmer III
WC
Flur
Zimmer IV
Bad/
WC
Küche


Wohnzimmer
Zimmer I
Zimmer II
Diele
Küche
Bad
Ankleide



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 ruhiger Lage in Frankfurt-Harheim und ist voll vermietet.
Es eignet sich sowohl als Mehrgenerationenhaus als auch als Kapitalanlage oder als komfortables Einfamilienhaus für eine große Familie.

Auf circa 270 m² Wohnfläche verteilen sich drei Wohnungen: zwei Drei-Zimmer-Wohnungen und eine Vier-Zimmer-Wohnung. Das circa 600 m² Grundstück ist hübsch angelegt und bietet viel Platz zum Spielen und Verweilen.

Das im Jahr 1969 erbaute Haus wurde 2015 modernisiert, dabei wurden neue Fenster und Rollläden eingebaut, das Dach überprüft und ausgebessert. Im Jahr 2024 wurden zudem 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 zu den Wohnungen gehören.

Die derzeitige Netto-Mieteinnahme beträgt jährlich 35.400 €.

Es handelt sich um 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

Sonstige Angaben

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com