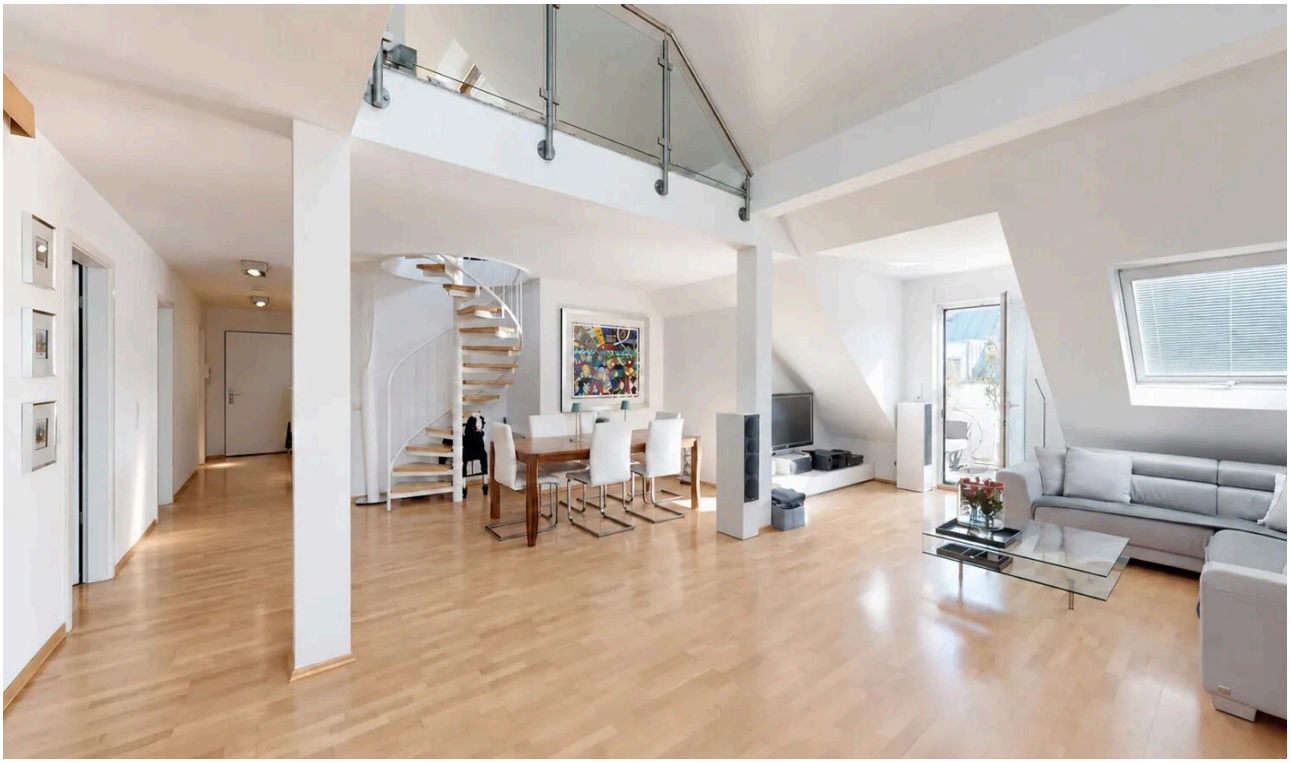
Frankfurt am Main – Hausen

Lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit großem Balkon und zwei Stellplätzen

Objektnummer: 26001284



KAUFPREIS: 710.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105.74 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

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

Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26001284
Wohnfläche	ca. 105.74 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	710.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	87.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Die Immobilie

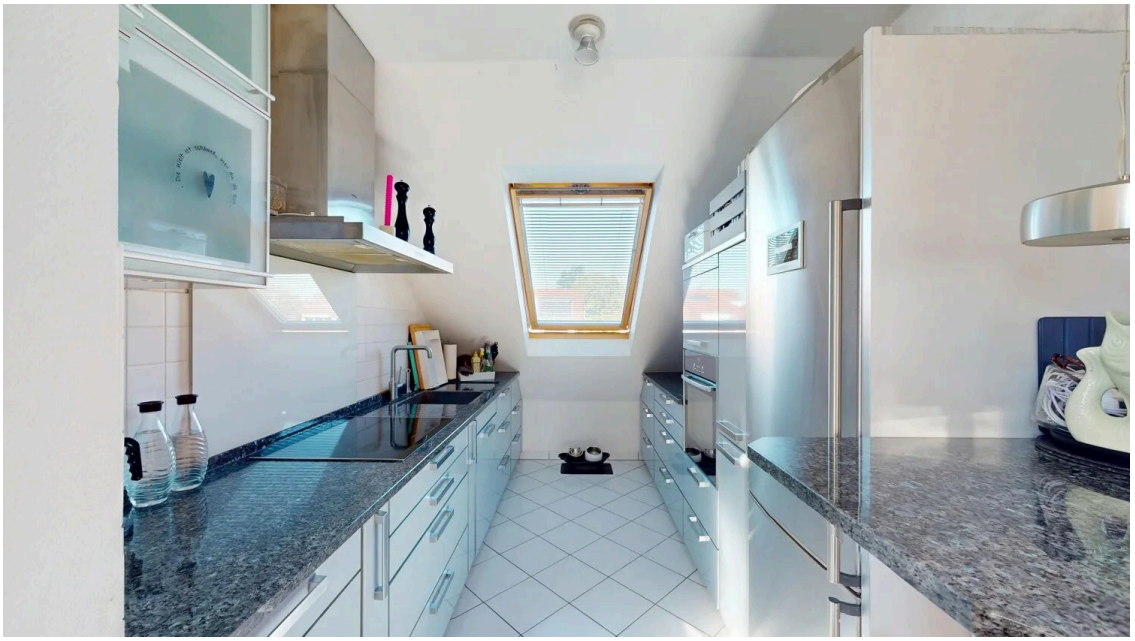




Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

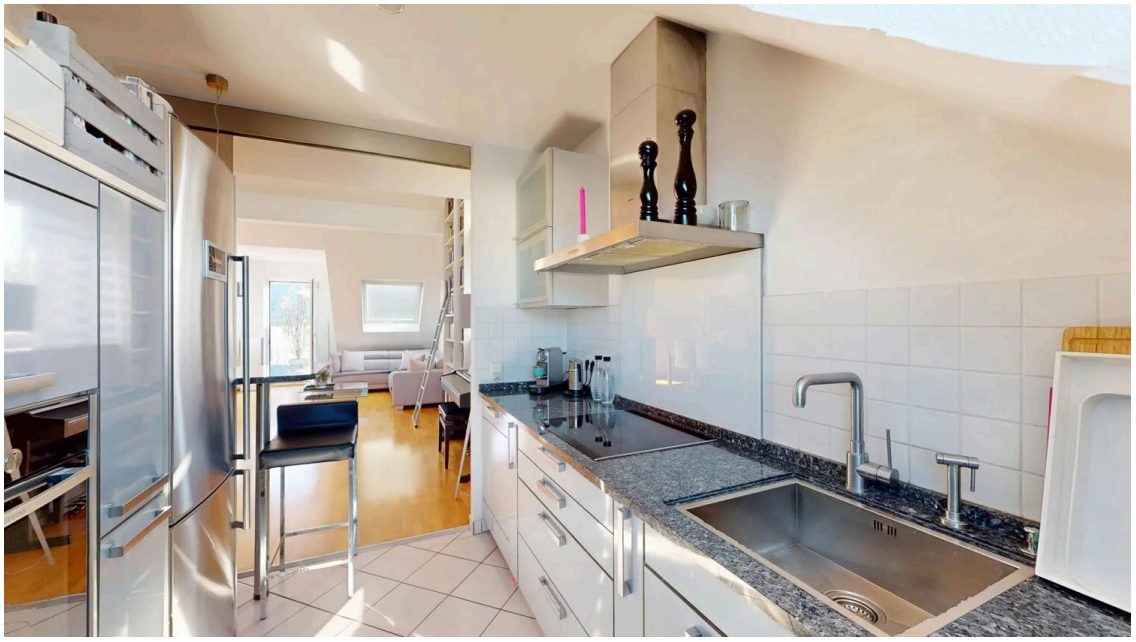
Die Immobilie

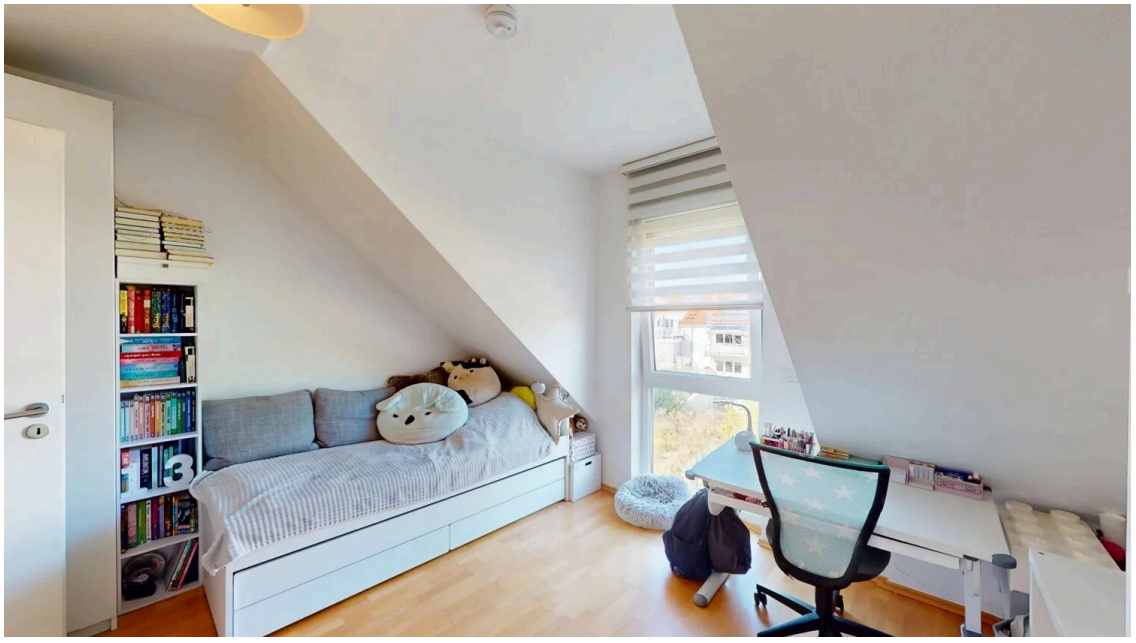




Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Die Immobilie

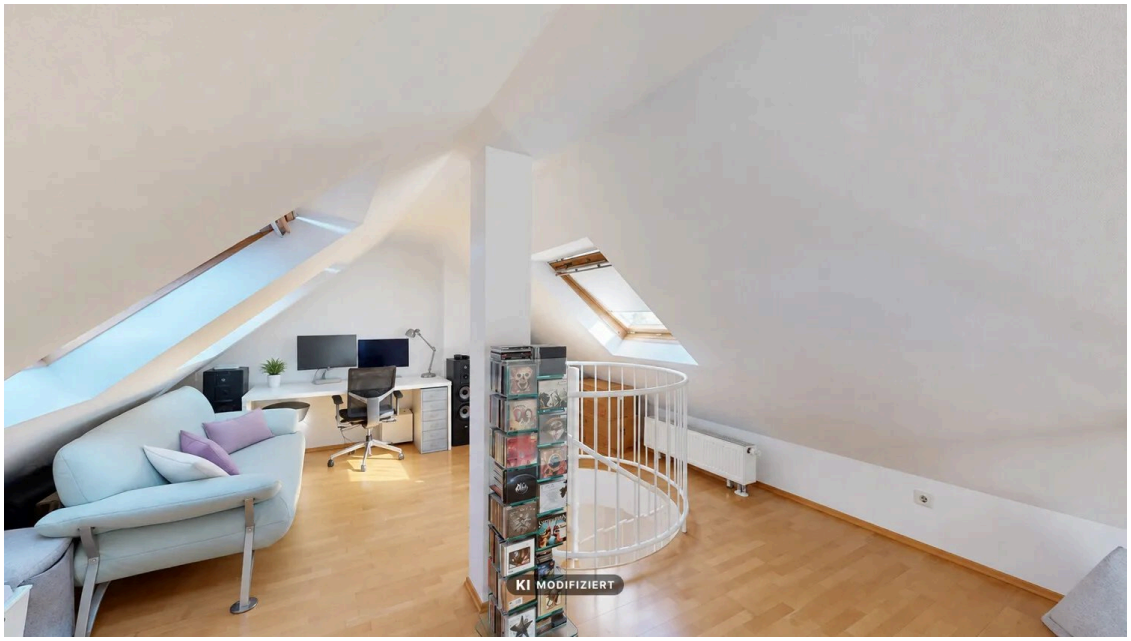




Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Die Immobilie

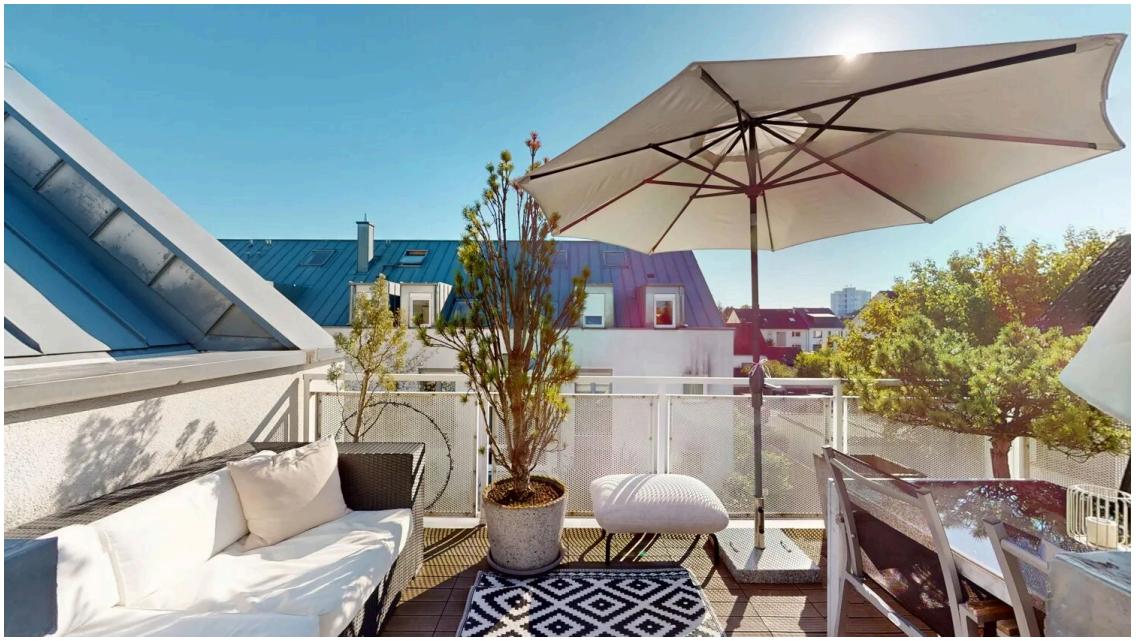




Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

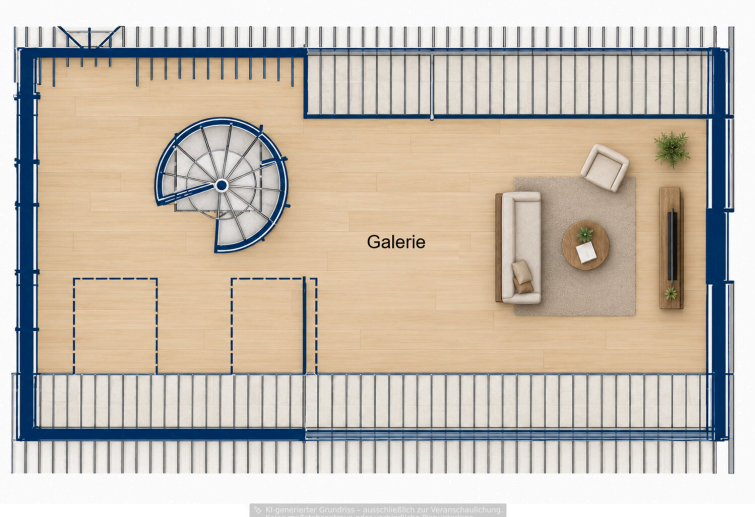
Die Immobilie



Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

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: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Ein erster Eindruck

Licht und Großzügigkeit prägen den Charakter dieser eleganten Maisonettewohnung, die sich über circa 106 m² Wohnfläche erstreckt. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss einer gepflegten Liegenschaft im beliebten Stadtteil Hausen. Die Wohnung befindet sich in straßenabgewandter, ruhiger Südwestlage.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche ist durch eine elegante Glasschiebetür mit dem Wohnraum verbunden.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Eine Treppe führt vom Wohn- und Essbereich zur Galerie, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Zwei zur Wohnung gehörende Stellplätze runden das Angebot ab und sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Ausstattung und Details

- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV
- Die Wohnung befindet sich in straßenabgewandter, ruhiger Südwestlage
- Hochwertige Einbauküche mit Glasschiebtür
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- Galerie
- Gästebad
- Großer Balkon
- Zwei Tiefgaragenstellplätze

Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

Alles zum Standort

Der Frankfurter Stadtteil Hausen besticht durch seine attraktive Lage im Westen der Mainmetropole und vereint ruhiges, gewachsenes Wohnen mit einer ausgezeichneten verkehrlichen Anbindung. Die Nähe zur Innenstadt sowie zu bedeutenden Verkehrsachsen macht Hausen zu einem gefragten Wohnstandort mit hohem Anspruch an Lebensqualität.
Ein besonderer Reiz des Stadtteils liegt in seinem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert. Entlang der Nidda sowie in den weitläufigen Wiesen- und Landschaftsflächen des Niddaparks laden zahlreiche Spazier- und Laufwege zu erholsamen Momenten im Grünen ein. Besonders begehrt sind die Wohnlagen in unmittelbarer Nähe zum Niddapark, die Naturverbundenheit und urbanes Leben auf harmonische Weise verbinden. Hausen präsentiert sich als lebendiges und zugleich entspanntes Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten befinden sich im Stadtteil sowie in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit der Lage. Der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Die U-Bahn-Linien U6 und U7 ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Frankfurter Innenstadt sowie zu zentralen Verkehrsknotenpunkten. Ergänzend gewährleisten mehrere Buslinien eine komfortable Anbindung an die umliegenden Stadtteile.

Auch die Anbindung an den Individualverkehr überzeugt: Über die Bundesstraße B44 sowie die nahegelegene Anschlussstelle zur Bundesautobahn A 66 sind sowohl die Innenstadt als auch das regionale und überregionale Verkehrsnetz zügig erreichbar. Der Frankfurter Flughafen ist auch schnell erreichbar.

Objektnummer: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

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: 26001284 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

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