

Frankfurt am Main – Harheim

# Moderne Familienwohnung mit Fernblick

Objektnummer: 24001221



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

KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24001221 - 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: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001221	Kaufpreis	570.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2008	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	68.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Die Immobilie



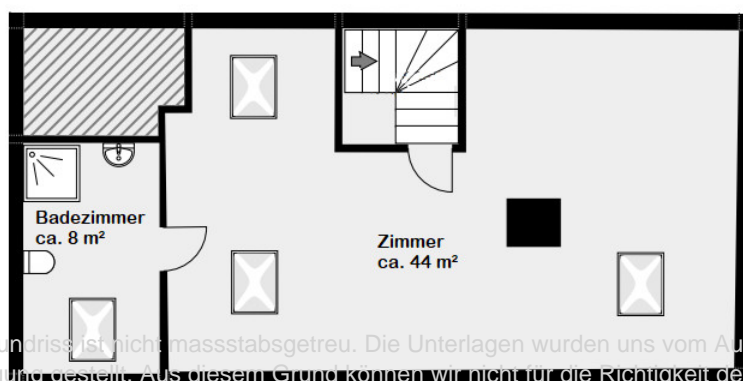
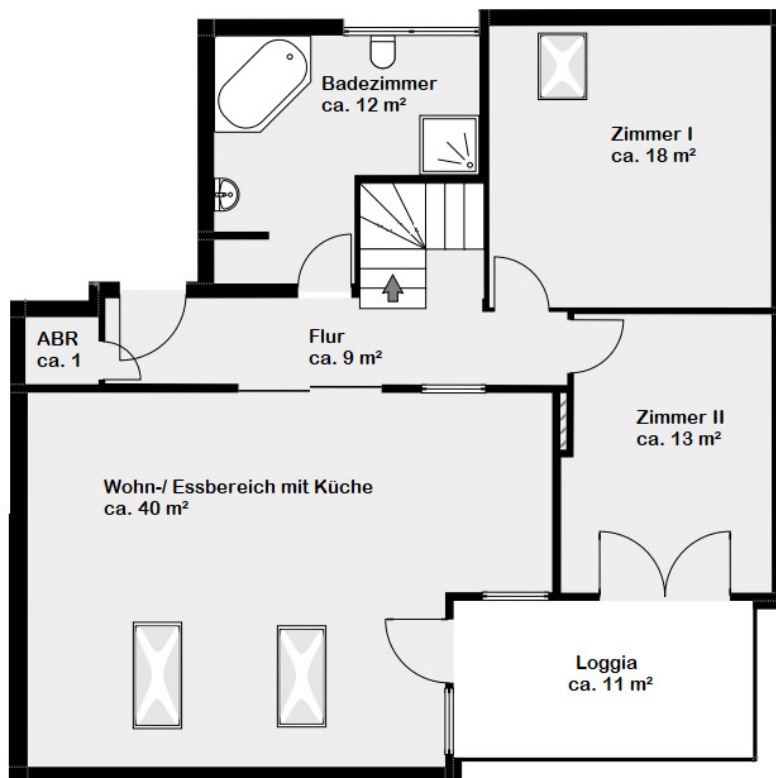
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.



Objektnummer: 24001221 - 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: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Ein erster Eindruck

Die Maisonettewohnung, mit Blick auf den Altkönig und die Frankfurter Skyline, wurde 2008 erbaut und bietet auf circa 123 Quadratmetern Wohnfläche einen modernen Wohnkomfort und eine gehobene Ausstattung. Sie wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, sowie zwei Tageslichtbädern – ein Wannenbad und ein Duschbad – bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare und Familien. Der lichtdurchflutete Wohnbereich beeindruckt durch einen hochwertigen Eichparkettboden und eine Glasschiebetür. Ein Kaminofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich eine großzügige Einbauküche, die mit viel Stauraum und modernen Elektrogeräten ausgestattet ist. Elektrische Rollläden in der Wohnung bieten zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Loggia, von der aus man einen wunderschönen Ausblick genießen kann. Eine Markise sorgt dafür, dass auch sonnige Tage entspannt verbracht werden können. Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenparkplatz. Die gesamte Wohnanlage ist gepflegt und die Architektur der Immobilie fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältige Materialwahl unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Die ruhige Lage der Wohnung in Kombination mit der guten Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht dieses Angebot besonders attraktiv. Die großzügige Raumaufteilung über zwei Ebenen bietet ein ideales Wohnumfeld für unterschiedliche Lebenssituationen. Diese Wohnung vereint gehobenen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und einer Vielzahl an Annehmlichkeiten. Sie bietet alles, was man für ein komfortables und modernes Wohnen benötigt. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu erleben.

Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Eichparkettboden "Fischgrät-Muster"
- Glasschiebetür
- Kaminofen
- Zwei Badezimmer mit Tageslicht (1xWannenbad 1xDuschbad)
- Elektrische-Rollläden
- Klimaanlage
- Loggia mit Markise
- Türsprechanlage
- Taunusblick, Altkönigblick, Skylineblick
- Keller
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Alles zum Standort

Die Ruhe, die reichhaltige Natur und Kleinodien wie „Am Born“, „Am Kapellchen“ oder am Ufer des Eschbachs machen den 4.000-Einwohner-Ort zu einer „heimlichen“ Kurstadt. Die Nidda Aue eignet sich hervorragend für Spaziergänge oder Radtouren. Trotz einer Reihe von Neubaugebieten hat sich Harheim seinen dörflichen Charakter erhalten. Hier findet ein ausgeprägtes Vereinsleben statt. Die Harheimer Kerb ist über die Grenzen des Stadtteils hinaus bekannt. Sie erhalten Anschluss an die Buslinien 25, 28 und den Nachtbus N4. Die nächst gelegenen U-Bahn-Haltestellen befindet sich in Bonames „Bonames Mitte“ oder „Kalbach“. Die nächste S-Bahn-Haltestelle befindet sich in Berkersheim und ist mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten von der Wohnung aus zu erreichen.



Objektnummer: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 68.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24001221 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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