

Frankfurt am Main – Harheim

# Freistehendes Dreifamilienhaus auf Sonnengrundstück

**CODICE OGGETTO: 22001065**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 222,7 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 597 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22001065
Superficie netta	ca. 222,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	159.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.12.2026	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim**

## Una prima impressione

Das moderne Zwei- bis Dreifamilienhaus befindet sich auf einem circa 600 Quadratmeter großem Grundstück in ruhiger und naturnahen Lage von Frankfurt-Harheim. Die Immobilie bietet Ihren neuen Bewohnern insgesamt circa 223 Quadratmeter Wohnfläche auf drei Etagen. Das Gebäude wurde im Jahr 1964 solide erbaut, 2019 umfassend und hochwertig modernisiert. Aktuell entspricht die Aufteilung einem Dreifamilienhaus mit zwei Drei-Zimmer-Wohnungen sowie einer Dachgeschosswohnung mit zwei Zimmern. Die Räumlichkeiten präsentieren sich modern und lichtdurchflutet. Der große und geschmackvoll angelegte Garten mit Südwestausrichtung lädt zu schönen Momenten der Entspannung ein. Das Erd- und Obergeschoss sind ähnlich aufgeteilt mit jeweils einem Flur, drei Zimmern, einem Badezimmer mit Fenster sowie einem Wohn-/ Essbereich und einer Küche. Während das Erdgeschoss über eine Terrasse zum Garten verfügt, befindet sich im Obergeschoss ein großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne und in den herrlichen Sonnengarten. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein helles, gemütliches Studio mit luftiger Raumhöhe, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine Küche. Im gepflegten und ausgebauten Untergeschoss ist neben dem Technik- und Hauswirtschaftsraum ein Vorratskeller, ein Hobby- Fitnessraum sowie ein wohnlich ausgebauter Bereich mit Duschbad, der ideal als Jugend, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Von hier aus besteht ein direkter Gartenzugang. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit elektrischem Tor und zwei weitere PKW-Stellplätze. Die ruhige und naturnahe Lage, die besondere Aufteilung und wertige Ausstattung dieses Hauses machen dieses Angebot zu einer begehrten Rarität für Familien, Mehrgenerationenlösungen oder auch "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach". Die Immobilie eignet sich für Selbstnutzer oder auch für eine teilweise oder ganzheitliche Vermietung.



**CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim**

## Dettagli dei servizi

- SAT-Anlage in allen Wohnungen
- Lichtkonzept / Deckenstrahler
- Große Fensterelemente
- Fenster mit elektrischen Rollläden
- Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss
- Wertige Einbauten
- Schlafzimmer mit Klimaanlage im Erdgeschoss
- Terrasse mit Glasüberdachung, elektrischer Markise, Beleuchtung und Steinbrunnen
- Terrassentür mit Fliegenschutzelement
- Großer, gepflegter Garten in Südwest-Ausrichtung mit Ausblick in die Natur
- Rasenbewässerungsanlage
- Großzügiger Keller mit Waschküche, Gäste-/Arbeitszimmer mit Duschbad und direktem Gartenzugang
- Zirkulationspumpe für Warmwasser
- Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Rasenroboter

**CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim**

## Tutto sulla posizione

Die Ruhe, die reichhaltige Natur und Kleinodien wie „Am Born“, „Am Kapellchen“ oder am Ufer des Eschbachs machen den 5.000-Einwohner-Ort zu einer „heimlichen“ Kurstadt. Die Nidda Aue und das Harheimer Ried eignen 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 kleine Harheimer Kerb ist über die Grenzen des Stadtteils hinaus bekannt. Sie erhalten Anschluss an die Buslinien 25, 28 und dem Nachtbus n vier. Die nächst gelegenen U-Bahn-Haltestellen befindet sich in Bonames „Bonames Mitte“ oder „Kalbach“, die nächste S-Bahn Station in Berkersheim ist ebenfalls gut erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



**CODICE OGGETTO: 22001065 - 60437 Frankfurt am Main – Harheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537 Francoforte sul Meno  
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)