

Exposé

Doppelhaushälfte in Frankfurt-Harheim

Energieeffiziente, moderne 5-Zi.-DHH mit 196qm im Norden Mainhattans, mit Keller, Garage, Garten



Objekt-Nr. OM-303975

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.100.000 €**

60437 Frankfurt-Harheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	275,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	196,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	92,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eine grüne Oase am Nordrand von Mainhattan.

Massiv gebaute und voll unterkellerte, moderne Doppelhaushälfte Baujahr 2013 mit 196 m² Wohnfläche und über 90 m² Nutzfläche (Keller, Garage, Gartenhaus mit Schrank) auf einem optimal geschnittenen 275 m² Eigentumsgrundstück (real geteilt, kein WEG-Ärger). Die Garage und der Stellplatz davor sind direkt neben dem Haus, ein grosses Gartenhaus mit Schrank ist im eingewachsenen Garten ebenfalls vorhanden. Das Haus hat Energieeffizienz A (fast A+), ist gut ausgestattet und verfügt über eine Einbauküche mit Miele-Geräten. Hervorzuheben ist das beeindruckende, sehr große und hohe, voll ausgebaute Dachstudio. Beispielsweise laut <https://www.areaone.io/details/51b0462f0ed8f849967ccc21a6344208> ist der Preis fair.

Ausstattung

- Qualitativ sehr gut gebautes Massivhaus (Wilma-Wohnen) nach KfW40-Standard
- gute / gehobene Wohnlage*
- Real-geteiltes Kaufgrundstück im Eigentum
- Großer, trockener Keller (voll unterkellert, beheizt) mit Waschküche
- Garage mit elektrischem Sektionaltor plus Stellplatz davor direkt am Haus
- KfW40-Haus (zertifiziert mit erfolgreichem Blower-Door-Test): sehr gute Dämmung, robustes dezentrales Lüftungssystem
- hohe Energieeffizienz (A, fast A+) mit 30,3 kWh/m²*a
- gehobene Ausstattung (bspw. hochwertiges Parkett im gesamten Haus, versiegelte Korkfliesen in der Küche)
- Drei Tageslichtbäder (in jedem Geschoss eines)
- hervorragende Kindergärten und gute Grundschule im Ort
- Geringe Kriminalität (gute Sozialstruktur, keine U-Bahn im Ort, keine Hochhäuser)
- Nette Nachbarn, gute Nachbarschaft
- Gut geschnittener, eingewachsener Garten mit grossem Gartenhaus
- Grosse Terrasse, dazu ein Balkon im 1. OG
- Kleiner Vorgarten mit durch Pflanzenbewuchs wettergeschützter Fahrradabstellmöglichkeit
- Zisterne unter dem Stellplatz
- Begrüntes Garagendach
- Naturnahe Lage
- Große Einbauküche mit Miele-Geräten und wasserdicht beschichtetem Korkboden
- Hochwertige Parkettböden (Echtholz, mehrfach abschleifbar)
- Offene Holztreppen vom Keller bis in das ausgebaute Dachgeschoss
- 55 m² Dachstudio mit hoher Decke (fast 5 m an höchster Stelle)
- Elektrische Rollläden, zentral steuerbar
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Starkstromanschlüsse in Keller (für Keramikbrennofen) und Garage (für Elektrofahrzeug)

- Einbruchshemmendes Glas in relevanten Fenstern und Türen
- Zirkulationspumpe für Warmwasser
- günstig bewertet für gegenwärtige und künftige Grundsteuern (derzeit 660 Euro pro Jahr, künftig knapp über 500 Euro - sofern die Hebesätze angehoben werden; zur Überprüfung: https://grundsteuer.de/rechner/?mtm=W4&utm_source=W4)

* = zur Wohnlage: siehe Mietspiegel, Bodenrichtwert (Boris), Capital Immobilienkompass (<https://www.capital.de/immobilien-kompass/frankfurt-am-main/harheim/harheim>), Engel & Völkers (<https://www.engelvoelkers.com/de-de/immobilienpreise/hessen/frankfurt-am-main/harheim/>), Check24 ([baufinanzierung.check24.de](https://www.check24.de/immobilienpreise/hessen/frankfurt-am-main/harheim/), Bodenrichtwert ist 1100 EUR/m²)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- provisionsfrei: wir übernehmen keine Provisionen (auch nicht anteilmäßig) für den Verkauf/ Kauf unseres Hauses und schliessen keine Verträge mit Maklern; unter dieser Maßgabe dürfen sich gerne auch Makler melden, wenn Sie einen Suchauftrag potentieller Käufer haben, die dringend eine entsprechende Immobilie suchen (wenn Sie also den Service für ihren Kunden anbieten, eine passende Immobilie zu finden)

Lage

Das Haus liegt am südlichen Ortsrand von Frankfurt-Harheim praktisch direkt am Frankfurter Grüngürtel und der Frischluftschneise. Es hat einen gut geschnittenen Garten mit sonnenverwöhnter Süd-Ost-Ausrichtung, in der sogar Wein gut gedeiht. Der Garten ist komplett vom Grün dreier Nachbargrundstücke (mit wirklich netten, normalen Nachbarn) umgeben, die Aussicht vom Balkon ist gut, man sieht "über die Nidda" hinweg bis Berkersheim.

Frankfurt-Harheim ist ein kleiner, eher ländlicher, fast schon idyllischer Stadtteil von Frankfurt am Main, der eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbanem Komfort bietet. Für Immobilienkäufer, die sowohl die Nähe zur Großstadt als auch eine entspannte, naturnahe, beinahe dörfliche Umgebung schätzen, ist Harheim eine besonders attraktive Option, mit folgenden Highlights:

1. Naturnahe Umgebung:

Harheim liegt im Grünen, umgeben von Feldern, Wiesen und dem idyllischen Nidda-Ufer. Diese Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radtouren und Picknicks, die besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv sind. Das Ausflugsziel "Alter Flugplatz Bonames" beispielsweise ist nur 3 km entfernt, mehrere Restaurants, darunter ein Ausflugslokal, sind im Ort vorhanden.

2. Große Familienfreundlichkeit:

Harheim ist besonders bei Familien beliebt. Es gibt mehrere Kindergärten und eine wirklich gute Grundschule im Stadtteil. Die ruhige, sichere Umgebung sowie zahlreiche Spielplätze und Grünflächen machen Harheim zu einem idealen Ort für die Kindererziehung.

3. Intaktes Sozialwesen:

Der überschaubare Stadtteil mit seinen nur knapp über 5000 Einwohnern zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben und zahlreiche Veranstaltungen aus, die das Miteinander fördern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Der eigene Ortsbeirat wird dominiert von CDU und Grünen, die 2021 beide zusammen über 70% der Stimmen bekamen. Die Arbeitslosen- und Sozialhilfequote ist gering, Kriminalität ist kaum vorhanden. Harheim ist ein Mittelschichtvorort und praktisch ohne nennenswerte soziale Probleme.

4. Gute Verkehrsanbindung:

Trotz der ruhigen Lage ist Harheim gut an das Verkehrsnetz angebunden. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, dann S-Bahn von Berkersheim oder U-Bahn von Bonames), mit dem Auto (wenn kein Stau in der Innenstadt ist ;-) oder dem Fahrrad gelangt man schnell ins

Frankfurter Stadtzentrum, während die Nähe zu wichtigen Autobahnen eine einfache Anreise in andere Städte ermöglicht. Der Frankfurter Flughafen ist nur 25km Fahrtstrecke entfernt und mit dem Auto oder Taxi in etwas über 20 Minuten erreichbar.

5. Dörflicher Charme:

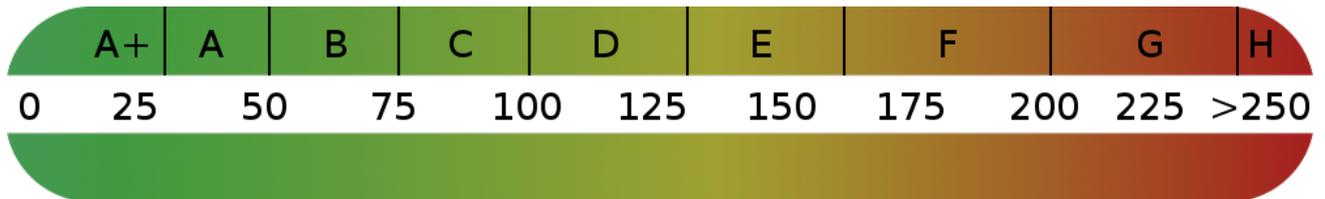
Harheim hat sich seinen dörflichen Charakter bewahrt. Historische Gebäude und Fachwerkhäuser prägen den Ortskern und verleihen dem Stadtteil einen besonderen Charme. Die Fernsehserie "Die Wilsheimer" (u.a. mit Hansjörg Felmy, Iris Berben, Gila von Weitershausen, Monica Bleibtreu) hat Harheims jüngere Geschichte verewigt (mit tatsächlich nur leichten Abwandlungen der Realität).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	30,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Ansicht vom Wohnhof



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Blick von Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Entrée (Spiegelsaal)

Exposé - Galerie



16 m² Küche, offene Schiebetür



Küche, geschlossene Schiebetür

Exposé - Galerie



Küche vom Wohnzimmer



Garage, Kücheneingang

Exposé - Galerie



43 m² Wohnzimmer vom Entrée



Gäste-WC (mit Dusche)



Treppenhaus / Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer vom Flur



Schlafzimmer von Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Bild 1



Kinderzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Hauptbad - Badewanne



Hauptbad - Dusche, WC

Exposé - Galerie



Eingang zu Dachstudio und Bad



Dachstudio, 55 m² Grundfläche

Exposé - Galerie

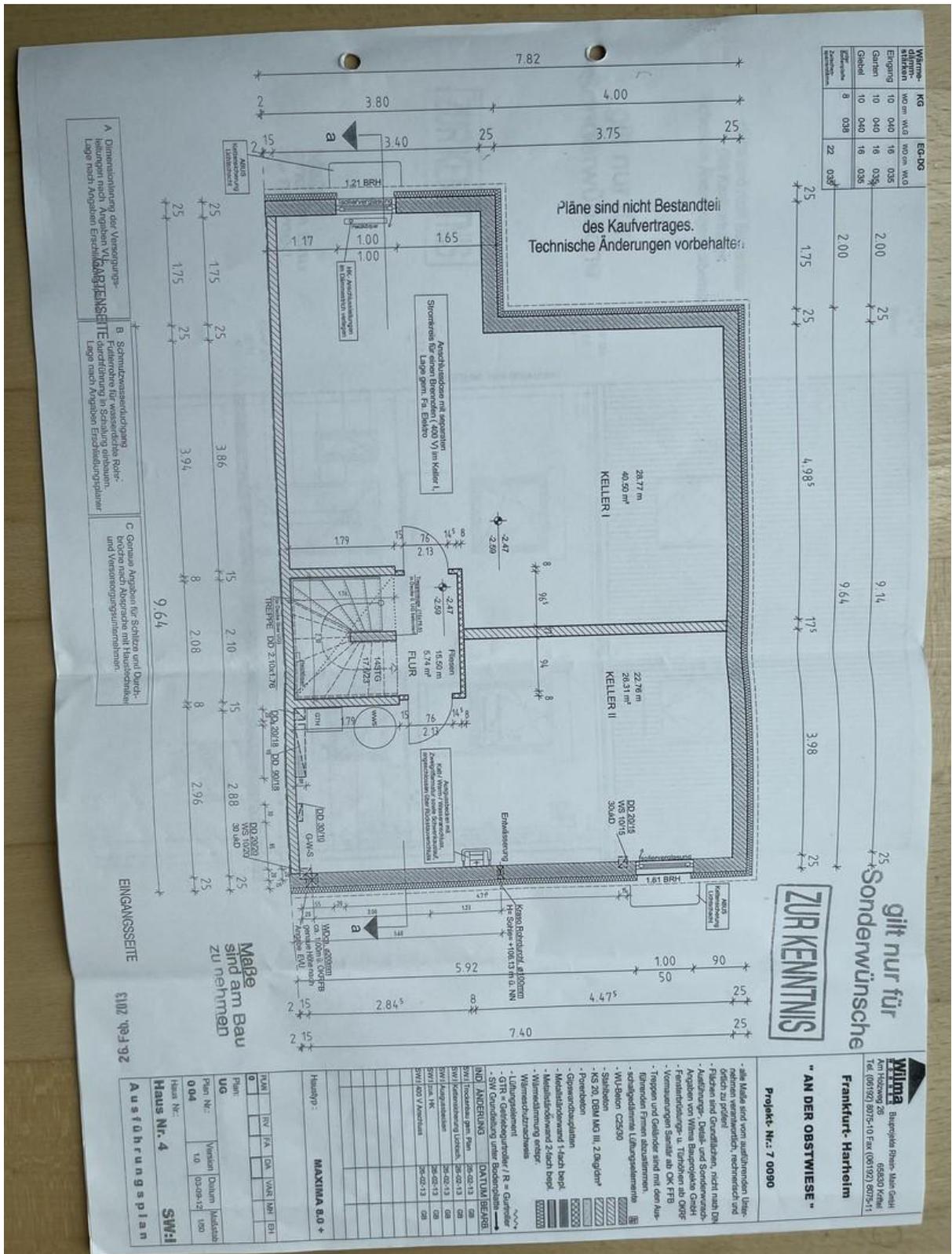


Bad im Dachgeschoss



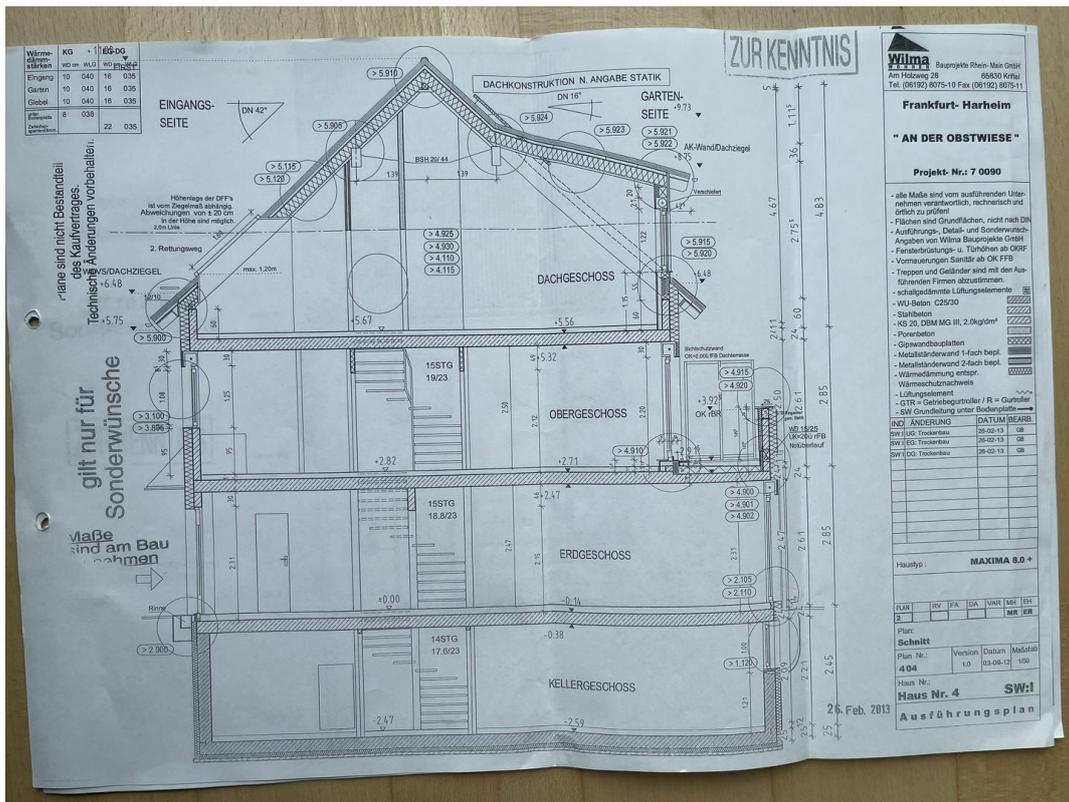
Keller-Flur

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Querschnitt

Wilma Bauprojekt Rhein-Main GmbH
 Am Holzweg 28 65830 Kriftel
 Tel. (06192) 9375-10 Fax (06192) 9375-11

Frankfurt - Harheim

"AN DER OBSTWIESE"

Projekt-Nr.: 7 0090

- alle Maße sind vom ausführenden Unternahmer verantwortlich, rechnerisch und örtlich zu prüfen
- Flächen sind Grundflächen, nicht nach DN
- Ausführungs-, Detail- und Sonderwünsche Angaben von Wilma Bauprojekt GmbH
- Fenster- u. Türhöhen ab OK FFB
- Voraussetzungen: Sanitär ab OK FFB
- Treppen und Geländer sind mit den ausführenden Firmen abzustimmen
- schalldämmende Lüftungselemente
- WU-Beton C25/30
- Stahlbeton
- KS-OL DIM MG III, 2.0kg/dm³
- Porenbeton
- Gipsweissputz
- Metalländerwand 1-fach bepl.
- Metalländerwand 2-fach bepl.
- Wärmedämmung entgr.
- Wärmeschutzschweis
- Lüftungselement
- GTR = Gabelgeprüfter / R = Gurtflur
- SW = Grundlegung unter Bodenplatte

INZ	ÄNDERUNG	DATUM	BEARB.
RV/IG	Trassenbau	08-05-13	GB
RV/ED	Trassenbau	08-05-13	GB
RV/DO	Trassenbau	08-05-13	GB

Haustyp: **MAXIMA 8.0 +**

PLAN	RV	FA	DA	VAR	MH	ERT
2						

Schnitt

Plan Nr.:	Version	Datum	Maßstab
404	1.0	09.09.13	1:50

Haus Nr. **4** **SW!**

Ausführungsplan