

Frankfurt am Main – Hausen

# Lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz, Gartennutzung und direkter Nähe zur Nidda

Objektnummer: 25001099



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

KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001099 - 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: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25001099      |
| Wohnfläche   | ca. 97 m²     |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1985          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 580.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 116.70 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 17.06.2029      | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1985              |

Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 25001099 - 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: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Erdgeschosswohnung liegt in einer gepflegten Liegenschaft, umgeben von viel Grün und nur wenige Schritte von der idyllischen Nidda entfernt – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten. Die U-Bahnhaltestelle Hausen liegt in Laufnähe. Schon beim Betreten empfängt Sie ein großzügiges Entree mit praktischem Einbauschränk, der für Ordnung und zusätzlichen Stauraum sorgt. Der offen gestaltete Wohn-/ Essbereich ist das Herzstück der Wohnung: Durch große Fenster strömt viel Tageslicht herein und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den gepflegten Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Bad verfügt über eine Badewanne und Dusche. Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus ist der Wohnung zugeordnet und bereits im Kaufpreis enthalten. Ob als gemütliches Zuhause für Paare, kleine Familien oder als Altersruhesitz – diese Wohnung bietet Wohnqualität auf ganzer Linie in naturnaher Lage, mit der Nidda als grünem Naherholungsgebiet direkt vor der Tür.

Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- Alle Möbel sind im Kaufpreis inbegriffen
- Einbauschränk
- Gäste-WC
- Terrasse
- Stellplatz



Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Alles zum Standort

Nordwestlich der Innenstadt, unweit des Messegeländes und direkt am Grüngürtel um den Niddapark, ist das 1910 zu Frankfurt eingemeindete ehemalige Mühlendorf Hausen eine echte Entdeckung. Der kleine, beschauliche Stadtteil mit seinem fast noch dörflichen Charakter hat sich zu einer beliebten Wohngegend entwickelt. Dafür gibt es vielerlei Gründe. Zum einen die verkehrsgünstige Lage – die U-Bahn-Stationen zur Innenstadt sind von überall her gleich gut zu erreichen, mit dem Rest ist man durch die nahegelegenen Autobahn-Zufahrten verbunden. Zum anderen durch seinen hohen Freizeit-Faktor: entlang der Nidda und durch die ausgedehnten Wiesen und Auen des Niddaparks, der von der früheren Bundesgartenschau geprägt wurde, kann man erholsame Spaziergänge unternehmen oder sich auf weitläufigen Laufstrecken fit halten. Rund um den Niddapark gruppieren sich Im Eichwädchen, Im Waldfeld und In den Weingärten die besten Wohnlagen. Hier ist für Familien mit Kindern, sportliche Singles, Senioren und muntere Vierbeiner immer etwas los. Das Freibad Hausen ist Kult – wegen der frühen Öffnungszeiten seines beheizten Beckens. Und schließlich kann das kleine Gemeinwesen mit seiner weltoffenen, kulturellen Vielfalt punkten: Anziehungspunkte sind zum Beispiel die Japanische Internationale Schule, die hübsche russisch-orthodoxe Kirche St. Nikolai und vor allem das überregional bekannte Kulturzentrum Brotfabrik, das durch hochkarätige Musik-, Tanz- und Theaterveranstaltungen sein Publikum anlockt und auch beliebter gastronomischer Treffpunkt ist. Fazit: Wohnumfeld, Sozialleben, Natur und Kultur bilden ein gutes Zuhause. Ein Anschluss an die Bundesstraße 44 mit der Anschlussstelle der Bundesautobahn 66 ist gegeben. Die U-Bahn-Linien U6 und U7 geben die Möglichkeit problemlos in die umliegenden Stadtteile zu gelangen. Des Weiteren haben Sie Anschluss an die Omnibuslinien 34, 72 und 73.

Objektnummer: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2029. Endenergieverbrauch beträgt 116.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25001099 - 60488 Frankfurt am Main – Hausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

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)