Frankfurt am Main – Heddernheim

# Attraktives Reihenhaus in gefragter Wohnlage

***Objektnummer: 25001132***

**KAUFPREIS:** 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 142,1 $m^2$ • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 218 $m^2$

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**


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

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25001132 |
| Wohnfläche | ca. 142,1 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1975 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 790.000 EUR |
| Haus | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 86 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 14.04.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 146.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1975 |

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

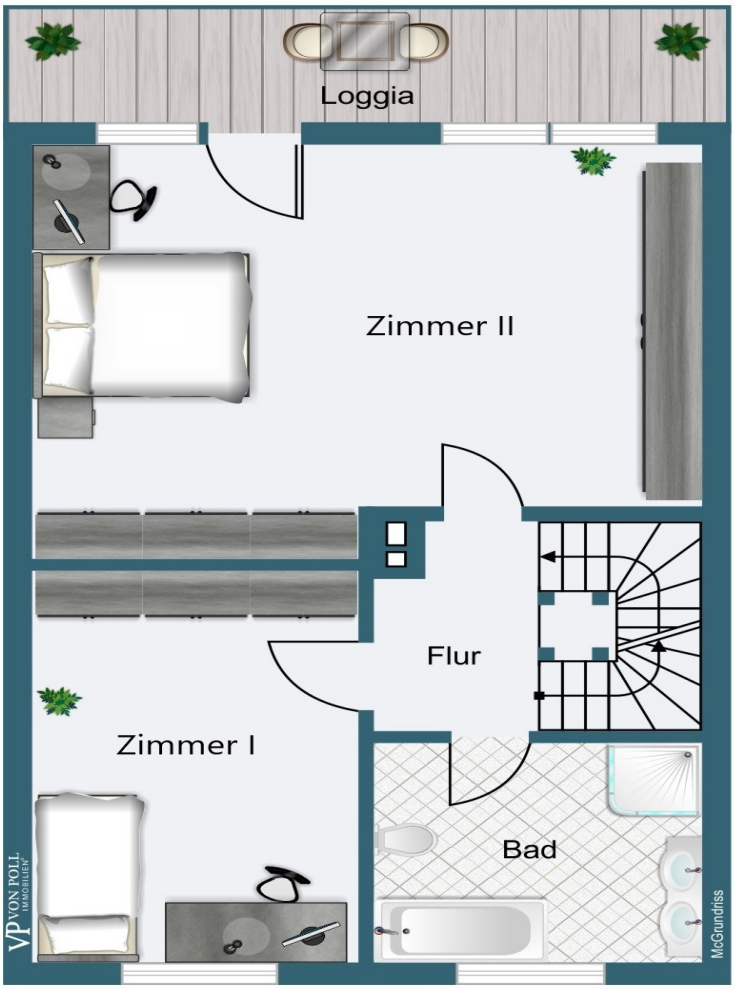
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

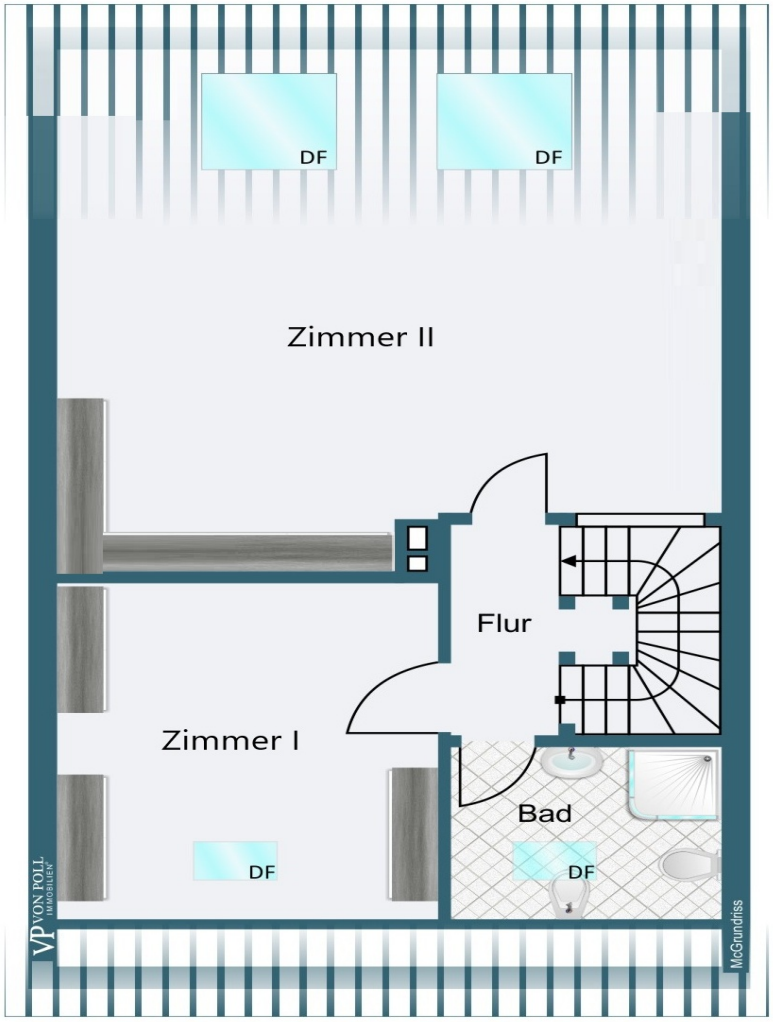
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

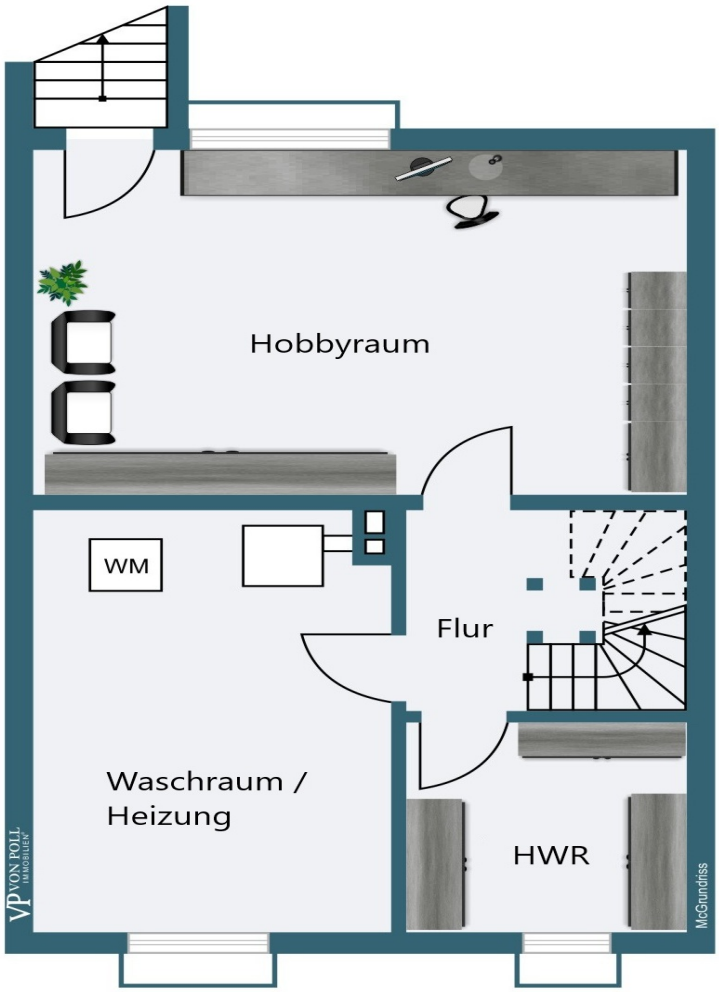
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Grundrisse


Loggia
Zimmer II
Flur
Zimmer I
Bad
McGrundriss


DF
DF
Zimmer II
Flur
Zimmer I
Bad
DF
DF




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: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Ein erster Eindruck

Das gepflegte Reihenhaus überzeugt durch seine ruhige, zugleich hervorragend angebundene Lage im begehrten Frankfurter Stadtteil Heddernheim. Die Nähe zur Europäischen Schule unterstreicht den familienfreundlichen Charakter, während das nur wenige Gehminuten entfernte Nordwestzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und direktem U-Bahn-Anschluss für urbanen Komfort sorgt. Auch die idyllische Nidda mit ihren weitläufigen Spazierwegen lädt zu erholsamen Auszeiten im Grünen ein.
Im Eingangsbereich befinden sich ein Gäste-WC und eine praktische Garderobe. Die elegante, offene Einbauküche fügt sich harmonisch in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich ein, wo ein Kaminofen an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise und Blick in den liebevoll angelegten Garten mit Teich. Eine integrierte Bewässerungsanlage, fest installierte Infrarotstrahler sowie eine LED-Deckenbeleuchtung machen diesen Außenbereich zu einem idealen Ort für gesellige Abende – zu jeder Jahreszeit.
Im ersten Obergeschoss erwarten Sie ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, ein behagliches Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia, die einen herrlichen Blick auf den Garten eröffnet.
Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Badezimmer sowie ein charmantes Dachstudio mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche – perfekt als Arbeitszimmer geeignet. Ein zusätzliches Zimmer auf derselben Ebene lässt sich hervorragend als Kinderzimmer nutzen. Der holzvertäfelte Dachboden bietet praktischen Stauraum.
Der voll geflieste Keller präsentiert sich in tadellosem Zustand. Vom großzügigen Hobbyraum führt eine Treppe direkt in den Garten und eröffnet so zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.
Komplettiert wird dieses ansprechende Angebot durch eine Garage in unmittelbarer Nähe sowie einen weiteren Stellplatz auf einer gemeinschaftlich genutzten Freifläche.

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Klimaanlage in allen Zimmern
- Keller neu gefliest
- Im gesamten Haus LAN mit Verteiler im Keller
- Satellitenanschluss in jedem Zimmer
- 800-Watt-Solaranlage
- Dolby-Surround-Lautsprecherkabel im Wohnzimmer verlegt
- Zusätzliche Wärmepumpe
- Fenster mit Insektenschutz ausgestattet
- Loggia mit Blick in den Garten
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Terrasse mit integrierten Infrarotstrahlern und LED-Deckenbeleuchtung ausgestattet
- Sehr schön angelegter Garten mit Teich und Bewässerungsanlage
- Garage mit Inselsolaranlage

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Alles zum Standort

Heddernheim ist mit nur circa 2,5 Quadratkilometern einer der kleinsten Stadtteile Frankfurts und verfügt über einen ganz eigenen Charme sowie eine bewegte Geschichte. Hier siedelten einst die Römer und erbauten ein Kastell. Die vom berühmten Stadtplaner Ernst May errichtete Siedlung Römerstadt erinnert noch heute an diese Epoche, während das Kastell längst verschwunden ist. Einen Eindruck von der architektonischen Bedeutung dieser Siedlung und ihres Planers vermittelt das Ernst-May-Musterhaus mit der ersten Einbauküche der Welt.

Als beschauliches „Dorf in der Stadt“ ist Heddernheim an der Nidda – wo übrigens im Jahr 1839 die erste Straßenfastnacht stattfand – wie geschaffen für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün bevorzugen. Fernab vom Großstadtgetümmel genießt man hier Lebensqualität auf entspannte Art, z. B. bei einem Spaziergang durch die schmalen Gässchen Alt-Heddernheims, zwischen den bepflanzten Hinterhöfen der Wohnhäuser und entlang liebevoll gepflegter Gärten, oder bei einer kleinen Radtour durch das Naturschutzgebiet Riedwiesen. Auch das imposante Heddernheimer Schloss unweit des Flussufers, in dem sich heute ein Heimatmuseum befindet, ist immer wieder einen Abstecher wert.

Neben Alt-Heddernheim und der denkmalgeschützten Siedlung Römerstadt umfasst Heddernheim auch das moderne Büro- und Wohnquartier Mertonviertel sowie Teile der Nordweststadt – Heimat eines der größten Einkaufszentren Deutschlands, dem NordWestZentrum.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an das Frankfurter Stadtzentrum hervorragend: Mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden Heddernheim schnell und komfortabel mit der Innenstadt sowie weiteren Stadtteilen.

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 146.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
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.

**Objektnummer: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com