

Frankfurt am Main – Heddernheim

Zentral gelegenes Dreifamilienhaus mit herrlicher Dachterrasse

Property ID: 24001213



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 363 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 344 m²

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

At a glance

Property ID	24001213
Living Space	ca. 363 m ²
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	6
Year of construction	1905
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.325.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.)
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 65 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	132.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.04.2031		
Power Source	Gas		

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property



Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

The property

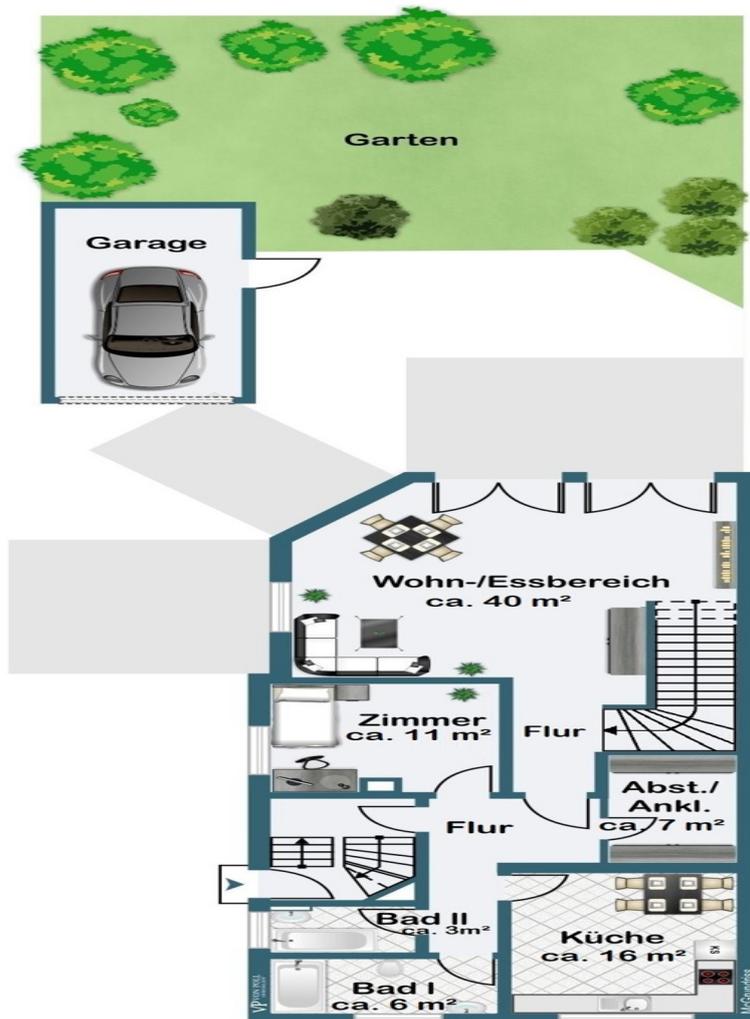


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

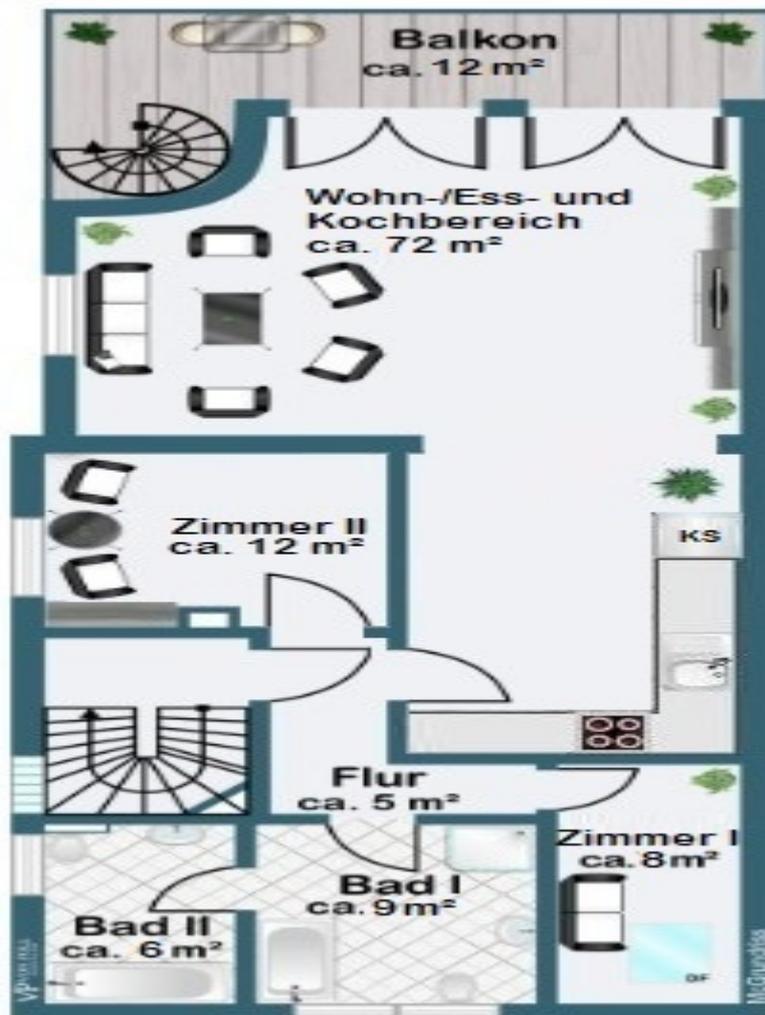
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

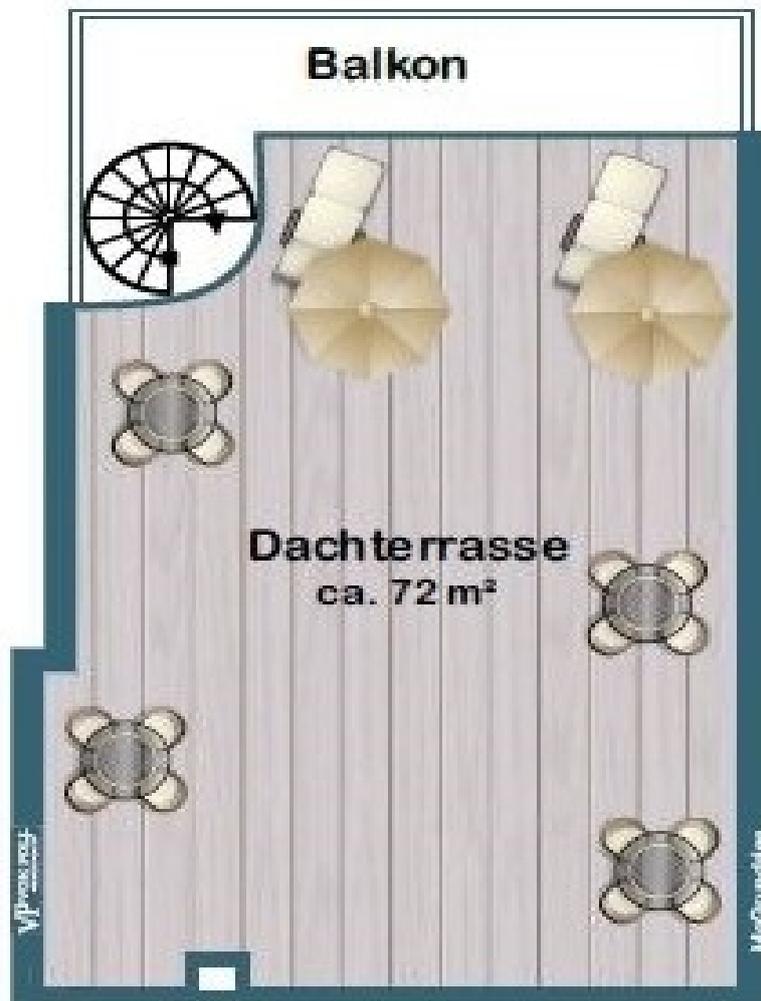
Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

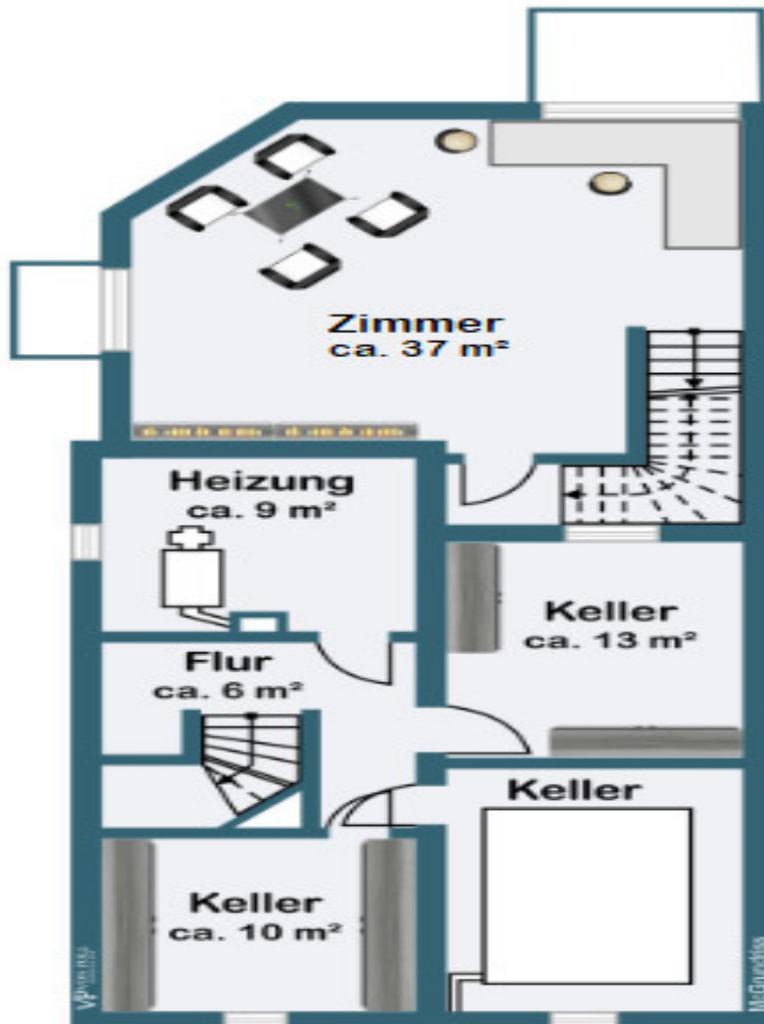
Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

A first impression

Das ursprünglich circa 1905 erbaute Haus wurde um 1970 kernsaniert. In den Jahren 2001/2002 wurde es um einen Anbau erweitert und der Altbestand erneut teilweise saniert. Es stehen drei abgeschlossene Wohnungen zur Verfügung mit einem oder zwei Schlafzimmern, einem großen Wohn-/Esszimmer, zwei Tageslicht-Bädern und einer Küche. Die Balkone im ersten und zweiten Obergeschoss sind großzügig und nach Südwesten ausgerichtet. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss verfügt zusätzlich über eine herrliche Dachterrasse von mehr als 70 Quadratmeter (zu 25 Prozent in der Wohnfläche enthalten). Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte der vermerkten Auflistung bzw. den Grundrissen. Die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen betragen circa 133 Quadratmeter im Erdgeschoss (inkl. einem Zimmer im Souterrain), circa 107 Quadratmeter im ersten Obergeschoss und circa 123 Quadratmeter im Dachgeschoss. Die Summe des umbauten Raums beträgt circa 1500 Quadratmeter. Die Rückseite des Gebäudes ist nach Südwesten ausgerichtet und verfügt über den circa 70 Quadratmeter großen Garten, einen gepflasterten Hof mit Platz für zwei PKW-Stellplätze sowie die extra lange Einzelgarage. In der Garage befinden sich ein Starkstromanschluss und eine Werkstattgrube.

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Details of amenities

- Zwei Einbauküchen
- CAT-5 Netzwerk
- Zwei Tageslichtbäder auf jeder Etage
- Fußbodenheizung (nur im Anbau)
- Elektrische Rollläden
- Große Balkone nach Südwesten im ersten und zweiten Obergeschoss
- Große Dachterrasse mit Abstellhütte und elektrischer Markise
- Extra lange Einzelgarage mit Starkstrom und Werkstattgrube
- Zwei zusätzliche PKW-Außenstellplätze
- Erneuerung der Heizungsanlage in 2007
- Keller des Anbaus in weißer Wanne

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

All about the location

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 Siedlung Römerstadt gehören zu Heddernheim auch das neue Büro- und Wohngebiet Mertonviertel sowie Teile der Nordweststadt, wo man in einem der größten Einkaufszentren Deutschlands bestens shoppen kann. Doch auch Frankfurts Stadtzentrum ist von Heddernheim aus schnell erreichbar: Die U-Bahn-Linie U1 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle, bequeme Anbindung in die City und andere Teile der Stadt.

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 132.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905. 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.

Property ID: 24001213 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537 Frankfurt am Main
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com