

Frankfurt am Main - Heddernheim

# Hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung mit Velux Dachbalkon in ruhiger Lage

Objektnummer: 26001027



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26001027 - 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: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26001027</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>320.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 50,11 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 3 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche</b>

Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	174.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Die Immobilie



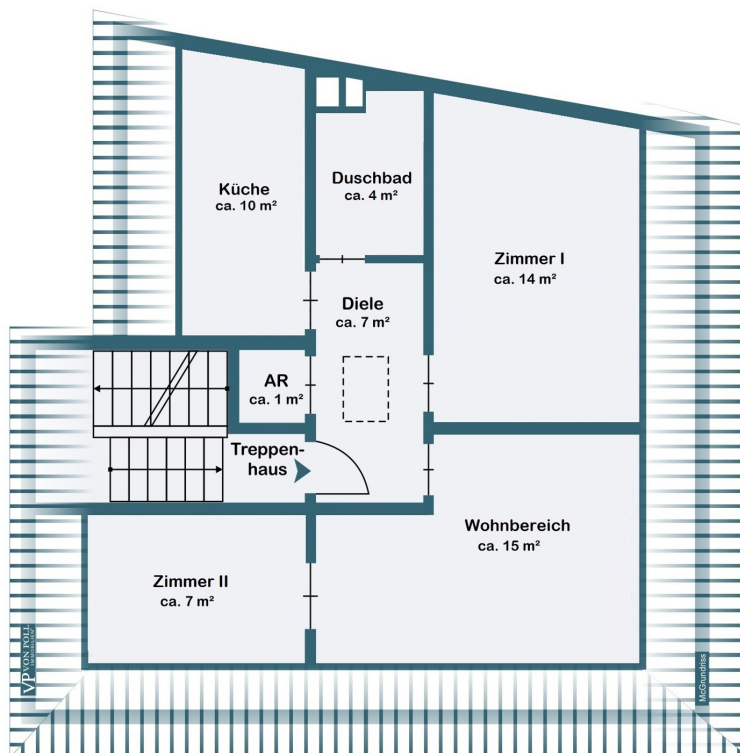
Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

## 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: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich helle Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage von Heddernheim befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 mit lediglich vier Wohneinheiten. Pro Etage befindet sich nur eine Wohnung, wodurch eine besonders private Wohnatmosphäre entsteht.

Im Jahr 2025 wurde das Dachgeschoss hochwertig ausgebaut und die Wohnung umfassend kernsaniert. Somit handelt es sich um einen Erstbezug nach Sanierung, der modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Bauweise verbindet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Velux-Dachbalkon im Wohnzimmer, der sich mit wenigen Handgriffen öffnen lässt und einen balkonähnlichen Austritt schafft. In Kombination mit den großzügigen Dachfenstern entsteht eine außergewöhnlich helle Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht und einem offenen Raumgefühl. Die hochwertigen Velux-Dachfenster mit Dreifachverglasung und Innenrollos bieten zudem hervorragenden Wärme-, Regen- und Schallschutz.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe sowie eine praktische Abstellkammer.

Die Ausstattung der Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail ausgewählt. In allen Räumen wurde ein moderner Vinylboden in Holzoptik mit integriertem Kork-Trittschall verlegt, der sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Die Wände sind mit mineralischem Kalkputz versehen, der atmungsaktiv sowie antiseptisch wirkt und für ein besonders angenehmes Raumklima sorgt.

Sichtbare, stilvoll verkleidete Holzbalken verleihen der Wohnung einen besonderen Dachgeschosscharakter und schaffen eine warme, dennoch moderne Atmosphäre.

Auch technisch wurde die Wohnung vollständig auf den neuesten Stand gebracht: Die gesamte Elektrik wurde erneuert, inklusive moderner Schalterprogramme, FI-Schutzschalter, Sprechanlage und zahlreicher Steckdosen in allen Räumen. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein individuelles Beleuchtungskonzept mit integrierten, dimmbaren LED-Lichtstripes, die bequem per Fernbedienung gesteuert werden können.

Für eine hohe Energieeffizienz sorgen eine hochwertige Kälte- und Wärmedämmung nach aktuellem GEG-Standard sowie zusätzliche Dämmmaßnahmen durch eine abgehängte Decke und Innendämmung. Neue Heizkörper mit druckunabhängigen Ventilen

gewährleisten eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und hochwertig mit einem Waschtisch der Marke Villeroy & Boch und bietet Gestaltungsspielraum durch eine Unterbaumöglichkeit.

Neben dem großzügigen Wohnbereich und einem Schlafzimmer steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich ideal als Homeoffice, Ankleidezimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein großes Kellerabteil sowie die Mitbenutzung eines Fahrradraums und einer sanierten Waschküche im Untergeschoss mit eigenem Anschluss.

Auch das Gemeinschaftseigentum wurde modernisiert: Die Heizungsanlage des Hauses wurde im Oktober 2024 vollständig durch eine moderne Buderus Anlage ersetzt. Das Treppenhaus besticht durch seinen besonderen Charakter mit Rotklinker Wandverkleidungen und farbigen Glasbausteinen, die 2025 aufwendig saniert wurden.

Diese Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die eine stilvolle Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung, moderner Technik und viel Tageslicht suchen.

Bei Interesse besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die darunter liegende 3-Zimmer-Wohnung zu erwerben. Sprechen Sie uns einfach an!

**Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäude & Modernisierung**

- **Hochwertiger Dachgeschossausbau und Kernsanierung der Wohnung in 2025**
- **Moderne Buderus-Heizungsanlage (Kompletttausch 10/2024)**

### **Energetik & Bauqualität**

- **Hochwertige Dachdämmung mit Kälte- und Wärmedämmung nach aktuellem Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**
- **Zusätzliche Dämmung über abgehängter Decke**
- **Neue Heizkörper mit druckunabhängigen Ventilen**

### **Elektro & Technik**

- **Komplette Neuinstallation der Elektrik**
- **Neu verdrahtete Leitungen**
- **Moderne Schalterprogramme mit FI-Schutzschalter**
- **Sprechanlage**
- **Badlüfter**
- **Zahlreiche Steckdosen in allen Räumen**

### **Fenster & Lichtkonzept**

- **Hochwertige Velux-Dachfenster mit Dreifachverglasung und Sonnenschutz Innenrollos**
- **Küche & Schlafzimmer: Velux Klapp-Schwing-Fenster**
- **Wohnzimmer: Velux Dachbalkon GDL SK19 2066 mit balkonähnlicher Funktion**
- **Sehr guter Wärme- und Schallschutz und regengeschützte Öffnungsfunktion**

### **Innenausstattung**

- **Moderner Vinylboden in Holzoptik mit integrierter Kork-Trittschall**
- **Sichtbare, stilvoll verkleidete Holzbalken als architektonisches Highlight**
- **Wände mit mineralischem Kalkputz (atmungsaktiv und antiseptisch)**

### **Beleuchtung**

- **Integrierte dimmbare LED-Lichtstripes (Steuerung per Fernbedienung)**

### **Badezimmer**

- **Zeitlos gestaltetes Duschbad**
- **Waschtisch von Villeroy & Boch ( mit Unterbaumöglichkeit)**

### **Allgemeine Flächen**

- **Großes Kellerabteil im Untergeschoss**
- **Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung**
- **Sanierte Waschküche im Untergeschoss mit eigenem Anschluss**
- **saniertes Treppenhaus**
- **Charmante Stilelemente mit Rotklinker**
- **Farbige Glasbausteine (Aufwendig sanierte Fugen 2025)**

**Objektnummer: 26001027 - 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 Siedlung Römerstadt gehören zu Heddernheim auch das neue Büro- und Wohngebiet Mertonviertel sowie Teile der Nordweststadt, wo man in einem der größten Einkaufszentren, dem Nordwestzentrum, Deutschlands bestens shoppen kann. Doch auch Frankfurts Stadtzentrum ist von Heddernheim aus schnell erreichbar: Die U-Bahn-Linie U1, U2, U3 und U8 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle, bequeme Anbindung in die City und andere Teile der Stadt.

**Objektnummer: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim**

## Weitere Informationen

**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: 26001027 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 95 11 79 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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