

Frankfurt am Main – Heddernheim

## Brand new five-room apartment with top-of-the-line amenities – barrier-free

*Property ID: 25001154*



---

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

---

Property ID: 25001154 - 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: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## At a glance

Property ID	25001154
Living Space	ca. 149 m <sup>2</sup>
Floor	1
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	26.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.12.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



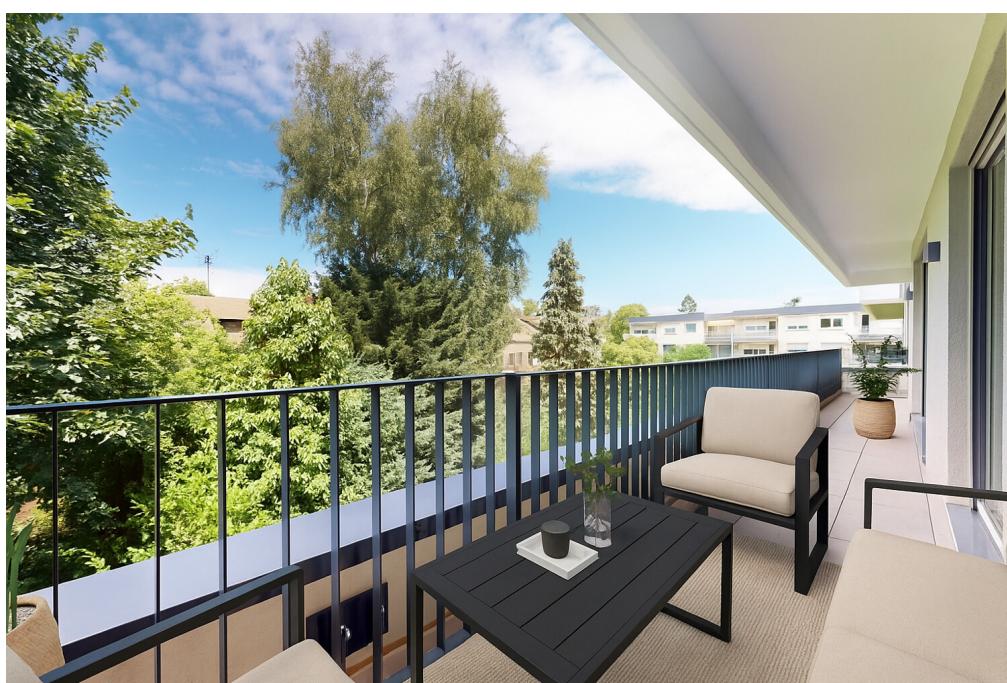
Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property



Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## The property

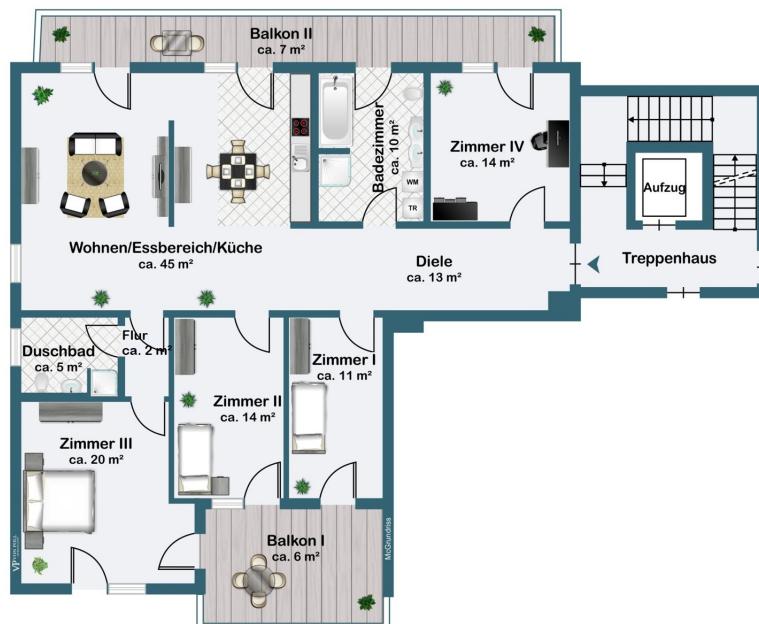


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 25001154 - 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: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## A first impression

This high-quality, fully-appointed apartment, built in 2017, is in pristine condition and offers approximately 149 m<sup>2</sup> of living space. Its thoughtfully designed layout combines modern comfort with a stylish ambiance. Located in a sought-after residential area, it is also ideally suited for seniors thanks to its elevator and barrier-free access. The spacious living and dining area forms the heart of the apartment and flows seamlessly into the modern, fully equipped kitchen. This kitchen features a side-by-side refrigerator and top-of-the-line appliances that make cooking a pleasure. The adjoining balcony provides additional outdoor living space and invites you to relax. The apartment comprises a total of five rooms, including four bedrooms, offering individual retreats – whether as a master bedroom, children's rooms, guest rooms, or home office. All rooms feature high-quality parquet flooring and are comfortably heated year-round. Cable and internet connections are available in every room, making working from home a breeze. The two bathrooms are modernly equipped and leave nothing to be desired. The main bathroom boasts a freestanding bathtub and a separate shower. A convenient connection for a washing machine and dryer is also provided. The second bathroom offers added convenience, especially for larger families. Triple-glazed windows combine superior comfort with effective thermal and acoustic insulation. The integrated smart home system enhances security and comfort: lighting, heating, and other building technology can be centrally controlled and customized to your individual preferences. The living area and one of the bedrooms each have access to one of the two balconies, which offer plenty of light and fresh air both morning and evening. The apartment complex is well-maintained, and a future-proof central heating system ensures efficient and reliable warmth. Thanks to excellent insulation and state-of-the-art building technology, the living quality is of a high standard. The apartment is ideal for couples, families, or seniors who appreciate spacious and comfortable living in an urban setting. Numerous shops, schools, and kindergartens are located in the immediate vicinity. The property boasts excellent transport links, both by public transport and car. See for yourself the many advantages of this property during a personal viewing. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## Details of amenities

- Aufzug
- Barrierefrei (Seniorengerecht)
- Offene Einbauküche
- Side-by-Side Kühlschrank
- Smart-Home System
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- In jedem Zimmer Kabelanschluss + Internetanschluss
- Bad mit Wanne und separater Dusche + Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- 3-fach Verglasung
- Zwei Balkone

**Property ID: 25001154 - 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: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 26.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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