

Frankfurt am Main - Heddernheim

Exklusive Gelegenheit im Mehrfamilienhaus: Eigennutzung ergänzt durch Mieterträge

Property ID: 26001123



PURCHASE PRICE: 1.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 330,74 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 483 m²

Property ID: 26001123 - 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: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

At a glance

Property ID	26001123	Purchase Price	1.500.000 EUR
Living Space	ca. 330,74 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	11	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2011		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	87.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.12.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

The property



Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

The property



Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

The property



Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

The property



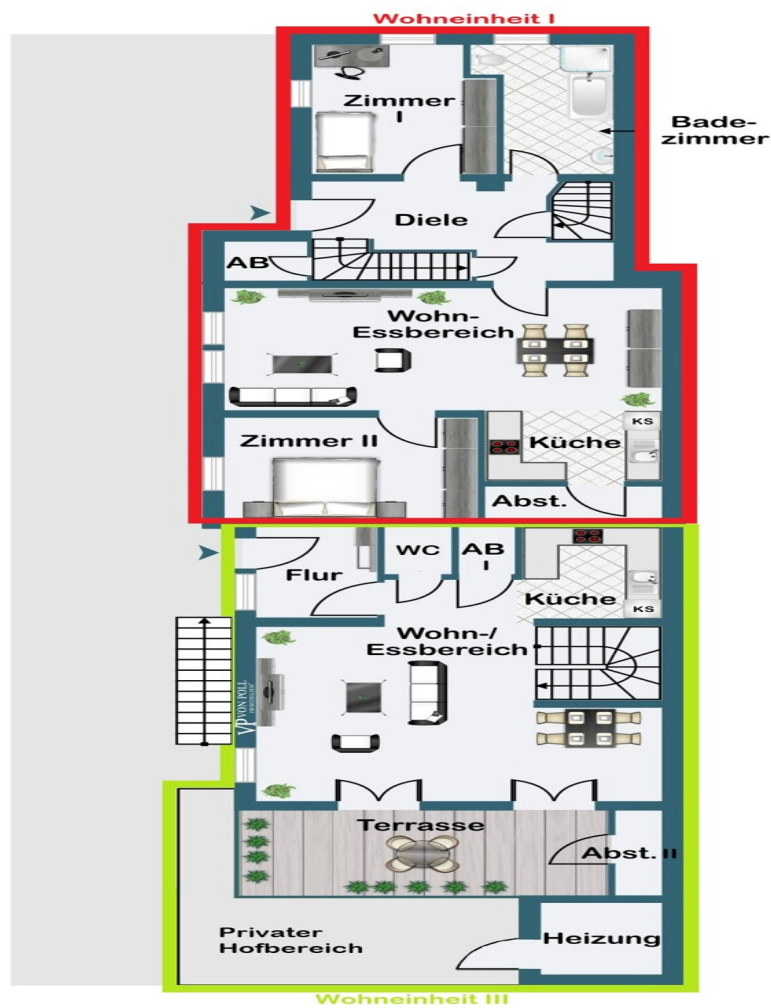
Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

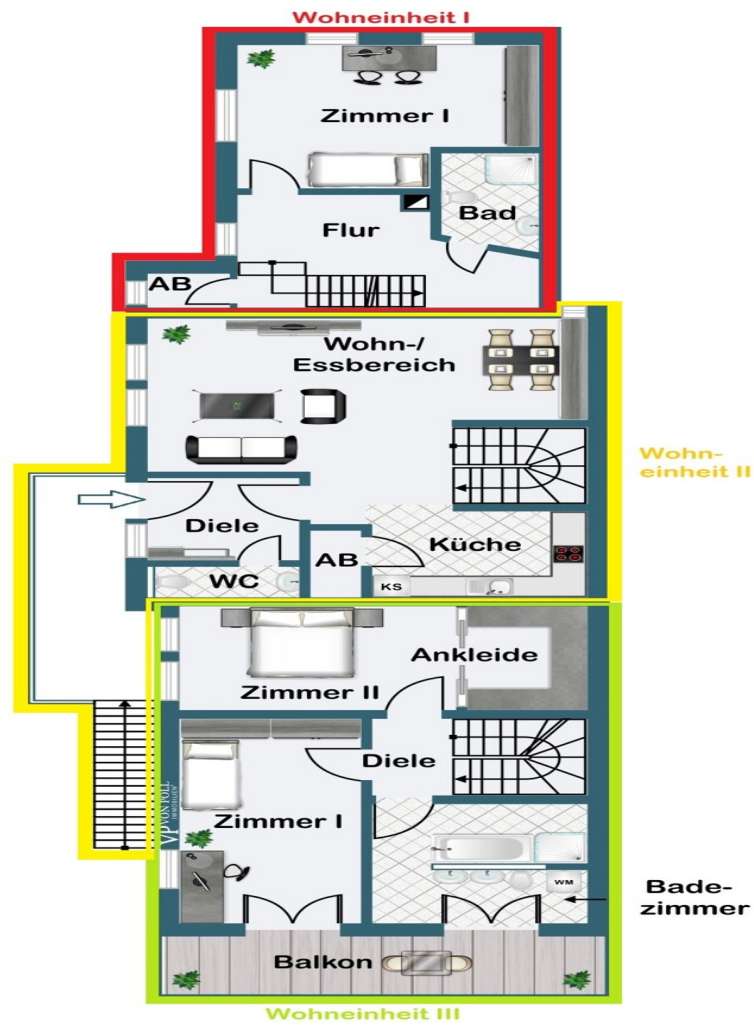
The property

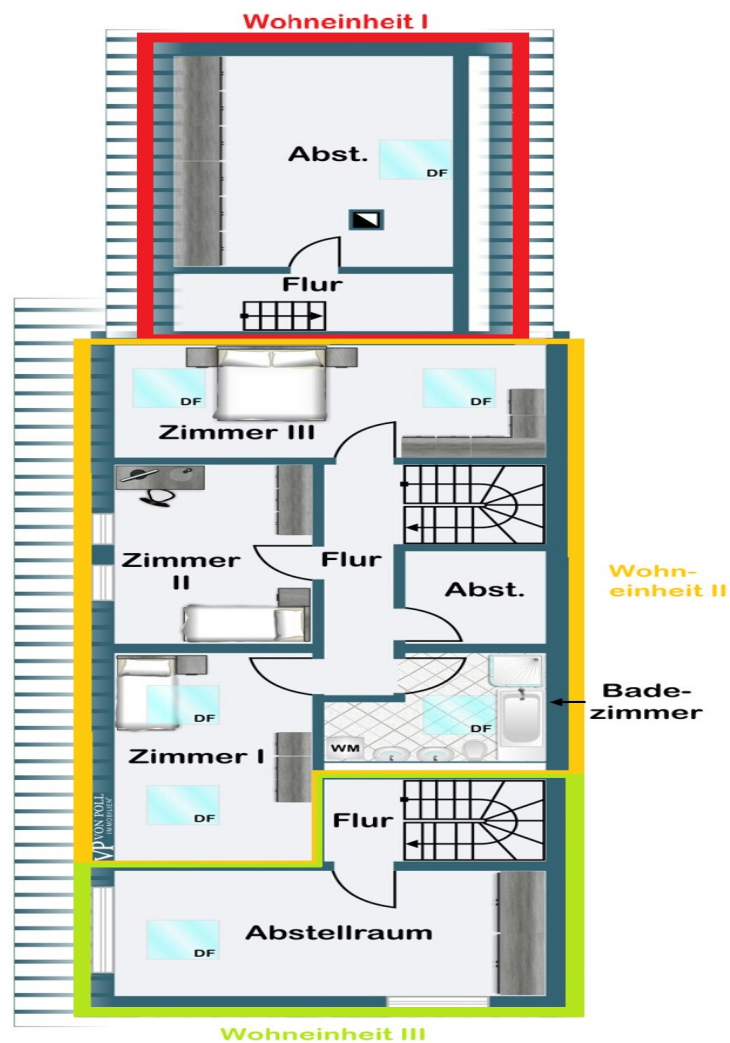


Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

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: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

A first impression

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungs Baujahr 1890 und dem Anbau aus dem Jahr 2011 richtet sich an Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit einem nachhaltigen finanziellen Mehrwert verbinden möchten. In Frankfurt - Alt-Heddernheim präsentiert sich diese Immobilie als Rarität. Auf einem circa 483 m² großen Grundstück erstreckt sich das Mehrfamilienhaus, verteilt auf drei Einheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von circa 330 m². Die Immobilie zeigt sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand ohne erkennbaren Sanierungsbedarf. Zur Verfügung stehen drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

Wohneinheit I: Das vermietete Vorderhaus bietet eine Wohnfläche von circa 115 m², verteilt auf drei Ebenen. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küche und drei vielseitig nutzbare Zimmer, schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Zudem verfügt die Wohneinheit über zwei Bäder, darunter ein Tageslichtbad und ein Duschbad. Die durchdachte Raumaufteilung wird durch großzügige Abstellflächen abgerundet und vereint Funktionalität mit Wohnkomfort.

Wohneinheit II: Die vermietete Maisonettewohnung im Hinterhaus erstreckt sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von circa 106 m². Ein eigener Eingang unterstreicht den privaten Charakter dieser Einheit. Im Obergeschoss bildet ein großer Wohn-/Essbereich den zentralen Lebensmittelpunkt, während im Dachgeschoss drei weitere Zimmer zur Verfügung stehen. Praktische Stauraumlösungen auf beiden Ebenen ergänzen das Wohnkonzept.

Wohneinheit III: Die circa 109 m² große Wohneinheit im Hinterhaus erstreckt sich ebenfalls über drei Etagen und verfügt über einen eigenen Hof- und Terrassenbereich. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet, wird jedoch zeitnah frei und eignet sich ideal zur Eigennutzung.

Aktuell erzielt die gesamte Immobilie monatliche Kaltmieteinnahmen von rund 3.550 Euro. Auch nach Auszug der hinteren Hauseinheit bleiben durch die übrigen vermieteten Einheiten weiterhin stabile Mieteinnahmen bestehen. Dadurch ergibt sich eine attraktive Kombination aus eigenem Wohnraum und laufenden Mieterträgen.

Diese Immobilie richtet sich bewusst nicht an klassische Kapitalanleger, sondern an Käufer, die eine seltene Alternative zum Einfamilienhaus in Frankfurt suchen: großzügige Wohnflächen, eigene Außenbereiche, moderne Bauqualität und gleichzeitig eine teilweise Refinanzierung durch bestehende Mieteinnahmen.

Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Details of amenities

- **Massive Bauweise (Hinterhaus), Kombination mit Bestandsstruktur**
- **Teilweise Fußbodenheizung**
- **Plattenheizkörper mit Thermostatventilen**
- **Bodenbeläge: Parkett, Naturstein und Fliesen**
- **Kunststofffenster mit Mehrscheibenverglasung**
- **Rollläden, teilweise elektrisch**
- **Gasheizung (Vaillant, Baujahr ca. 2012)**
- **Sonnenschutzmarkisen (Terrasse / Balkon)**
- **Terrassen mit Plattenbelag**
- **Balkone mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer**
- **Hofbereich gepflastert**
- **Drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück**
- **Außenliegende Treppenanlage zu einzelnen Einheiten**
- **Separates Nebengebäude (Abstellflächen, Fahrräder)**

Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

All about the location

Heddernheim ist mit rund 2,5 Quadratkilometern einer der kleineren Stadtteile Frankfurts und überzeugt durch seinen ganz eigenen Charme. Als beschauliches „Dorf in der Stadt“ liegt der Stadtteil idyllisch an der Nidda und ist ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün schätzen. Abseits des Großstadttrubels genießt man hier eine hohe Lebensqualität, etwa bei Spaziergängen durch die schmalen Gassen von Alt-Heddernheim, entlang gepflegter Gärten und begrünter Innenhöfe oder bei Fahrradtouren durch das nahegelegene Naturschutzgebiet Riedwiesen.

Neben Alt-Heddernheim und der Siedlung Römerstadt zählen auch das moderne Büro- und Wohngebiet Mertonviertel sowie Teile der Nordweststadt zum Stadtteil. Letztere bietet mit dem NordWestZentrum eines der größten Einkaufszentren Deutschlands zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist Heddernheim hervorragend angebunden: Der U-Bahnhof Heddernheim ist ein zentraler Knotenpunkt im Frankfurter Nahverkehr. Von hier verkehren die Linien U1, U2, U3, U8 und U9 mit schnellen Verbindungen in die Innenstadt sowie in viele weitere Stadtteile und ins Umland. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine gute Anbindung innerhalb des Stadtteils und in die umliegenden Viertel sicherstellen. Auch mit dem Auto ist Heddernheim durch die Nähe zu den Autobahnen A66 und A5 gut erreichbar.

Property ID: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Other information

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: 26001123 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com