

Frankfurt am Main - Heddernheim

Exklusive Gelegenheit im Mehrfamilienhaus: Eigennutzung ergänzt durch Mieterträge

Número de propiedad: 26001123



**PRECIO DE COMPRA: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 330,74 m² • HABITACIONES: 11 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m²**

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

De un vistazo

Número de propiedad	26001123
Superficie habitable	ca. 330,74 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Dormitorios	8
Baños	4
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.500.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	87.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.12.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propiedad



Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propiedad



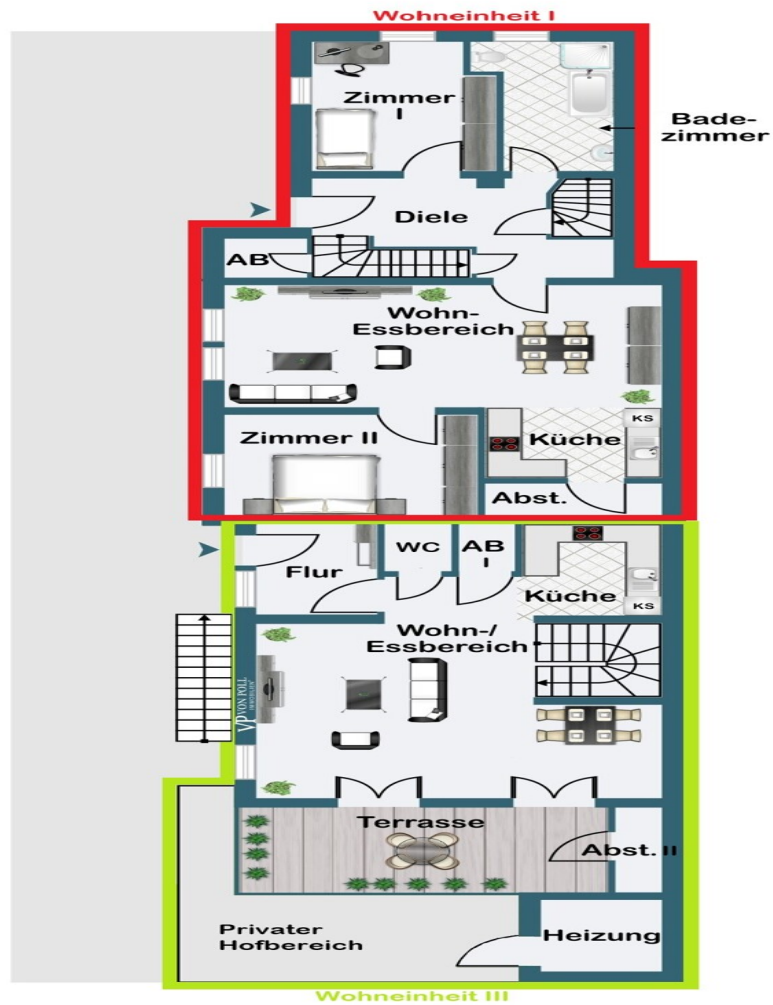
Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

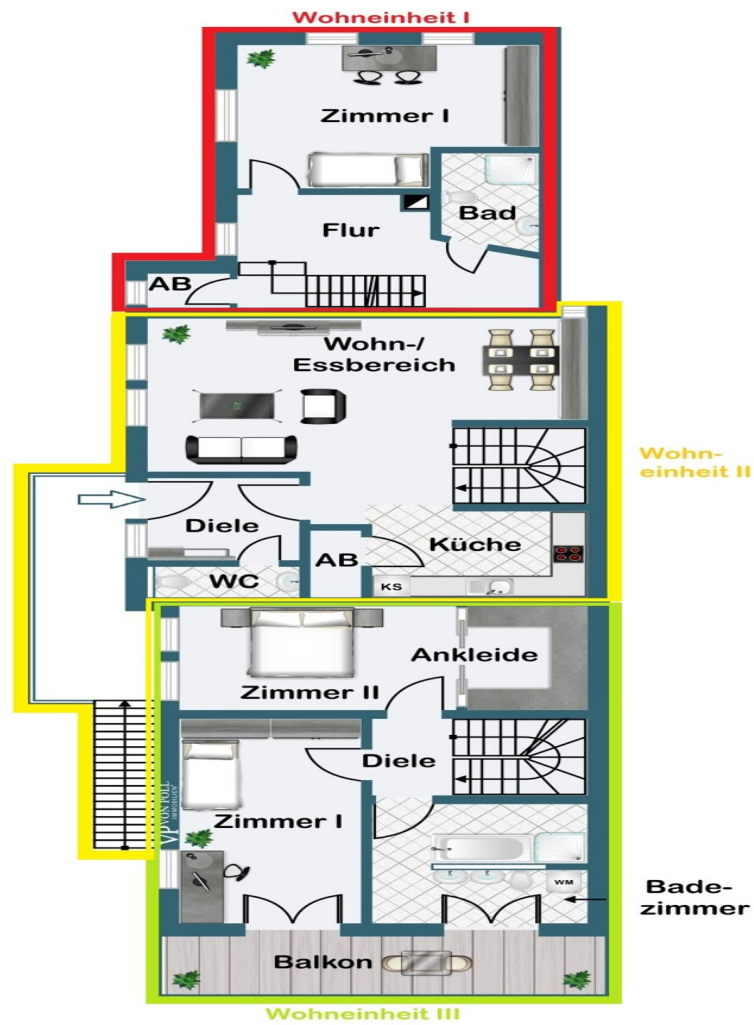
La propiedad

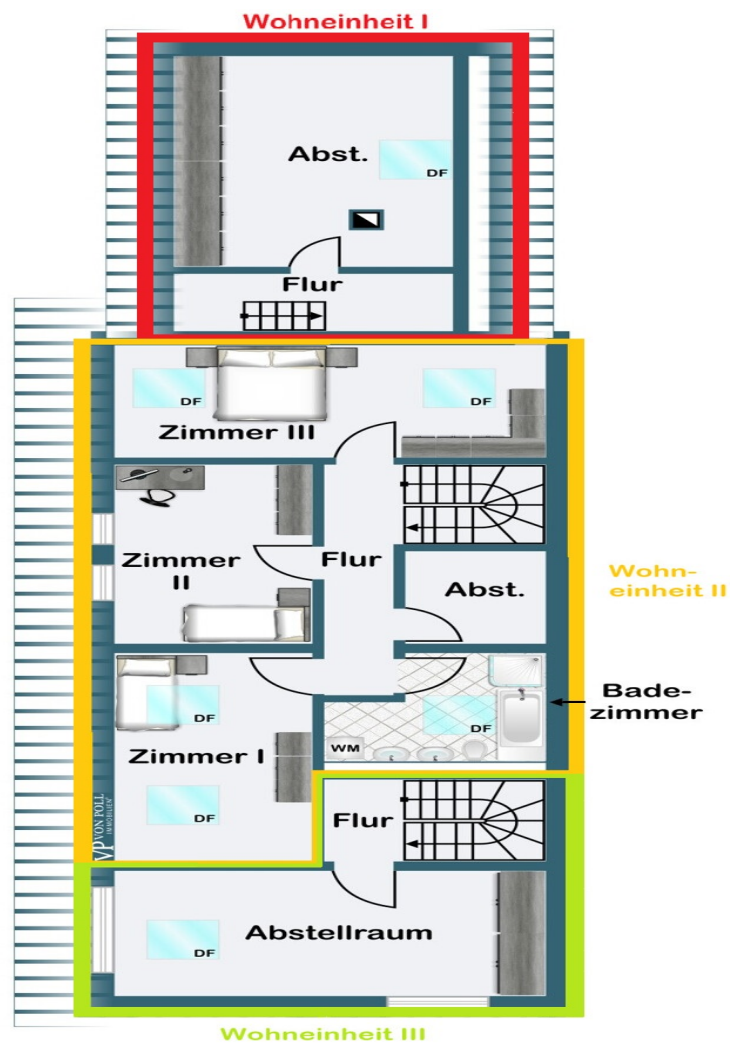


Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Detalles de los servicios

- **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)**

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com