

Frankfurt am Main – Heddernheim

Appartement neuf de cinq pièces avec des équipements haut de gamme – sans barrières

CODE DU BIEN: 25001154



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25001154
Surface habitable	ca. 149 m²
Etage	1
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	26.60 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Une première impression

Ce superbe appartement de standing, entièrement équipé et construit en 2017, est en parfait état et offre environ 149 m² de surface habitable. Son agencement bien pensé allie confort moderne et ambiance élégante. Situé dans un quartier résidentiel prisé, il est également idéal pour les seniors grâce à son ascenseur et son accès adapté aux personnes à mobilité réduite. Le vaste séjour/salle à manger, véritable cœur de l'appartement, s'ouvre harmonieusement sur une cuisine moderne et entièrement équipée. Cette dernière comprend un réfrigérateur américain et des appareils électroménagers haut de gamme qui rendent la préparation des repas particulièrement agréable. Le balcon attenant offre un espace de vie extérieur supplémentaire et invite à la détente. L'appartement se compose de cinq pièces au total, dont quatre chambres, offrant chacune un espace modulable – suite parentale, chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureau. Toutes les pièces sont dotées d'un parquet de qualité et bénéficient d'un chauffage confortable toute l'année. Des connexions internet et câble sont disponibles dans chaque pièce, facilitant ainsi le télétravail. Les deux salles de bains, modernes et parfaitement équipées, répondent à tous les besoins. La salle de bains principale dispose d'une baignoire îlot et d'une douche séparée. Un raccordement pratique pour lave-linge et sèche-linge est également prévu. La deuxième salle de bain offre un confort supplémentaire, notamment pour les familles nombreuses. Les fenêtres à triple vitrage allient un confort optimal à une isolation thermique et acoustique performante. Le système domotique intégré renforce la sécurité et le confort : l'éclairage, le chauffage et les autres équipements du bâtiment sont contrôlables à distance et personnalisables selon vos préférences. Le séjour et l'une des chambres donnent chacun accès à l'un des deux balcons, baignés de lumière naturelle et profitant d'une agréable aération matin et soir. La résidence est bien entretenue et un système de chauffage central moderne garantit un confort thermique optimal. Grâce à une excellente isolation et à des équipements de pointe, le confort de vie est exceptionnel. Cet appartement est idéal pour les couples, les familles ou les seniors qui apprécient un cadre de vie spacieux et confortable en ville. De nombreux commerces, écoles et crèches se trouvent à proximité immédiate. L'appartement bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun et en voiture. Venez découvrir par vous-même les nombreux atouts de ce bien lors d'une visite. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Détails des commodités

- Aufzug
- Barrierefrei (Seniorenerecht)
- 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

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2026.
Endenergiebedarf beträgt 26.60 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

von Poll Immobilien GmbH

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com