

Frankfurt am Main - Heddernheim

Exklusive Gelegenheit im Mehrfamilienhaus: Eigennutzung ergänzt durch Mieterträge

CODE DU BIEN: 26001123



PRIX D'ACHAT: 1.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330,74 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 483 m²

CODE DU BIEN: 26001123 - 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: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001123
Surface habitable	ca. 330,74 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	2011
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	1.500.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	87.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.12.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propriété



CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

La propriété



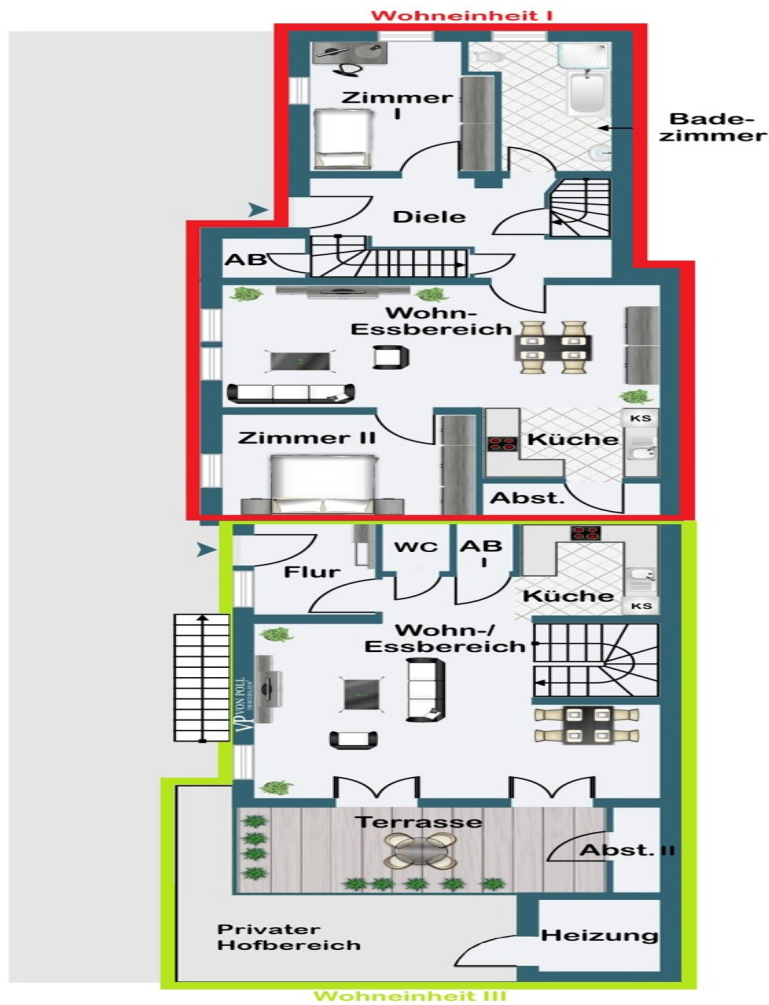
CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

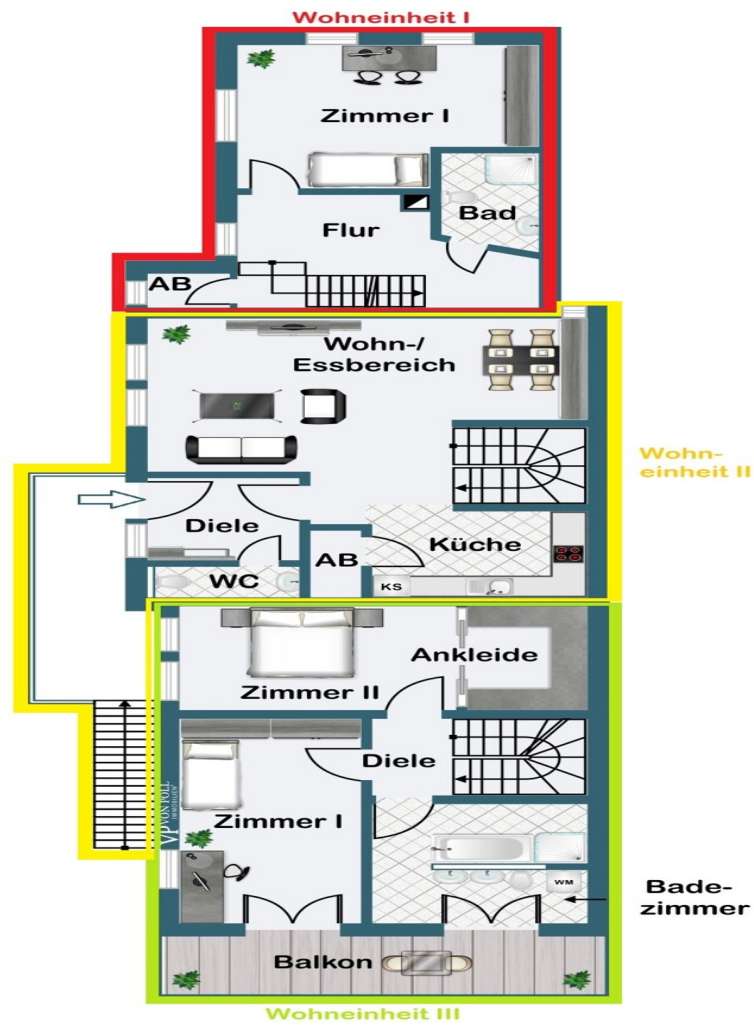
La propriété

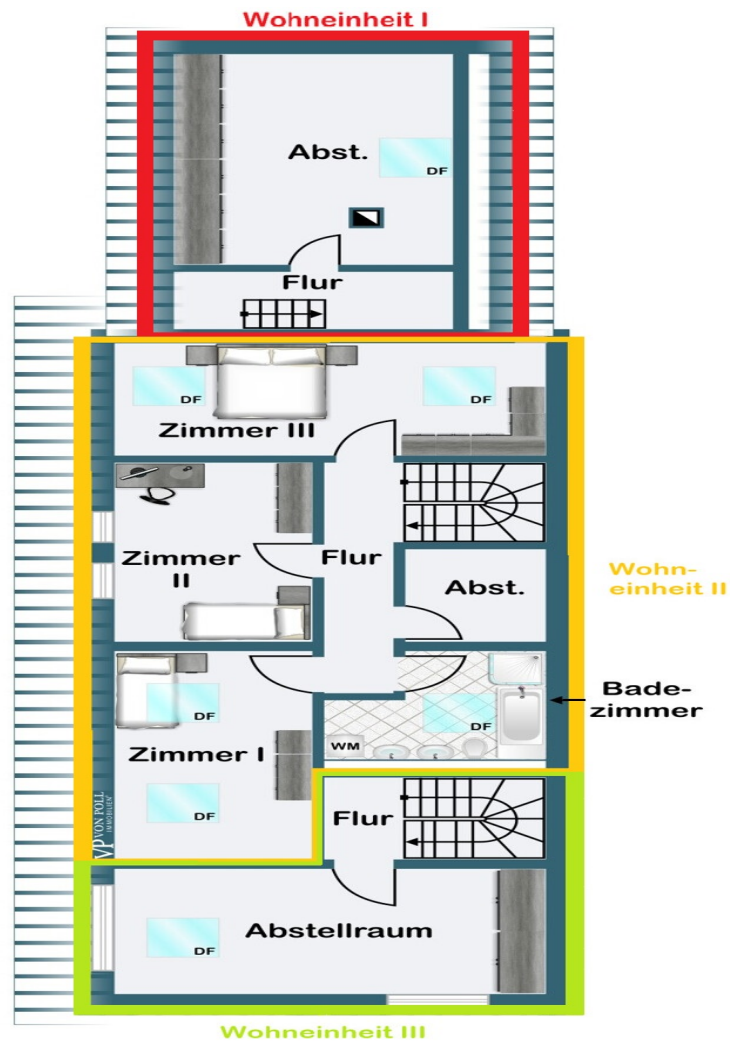


CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

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: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Détails des commodités

- **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)**

CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main - Heddernheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26001123 - 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