

Frankfurt am Main – Heddernheim

# Einladendes Reihenhaus in begehrter Wohnlage

????????? ??????????: 25001132



???? ??????: 810.000 EUR • ??????????: ca. 142,1 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ??: 218 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25001132	????? ???????	810.000 EUR
????????????	ca. 142,1 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		????? ???????????????	2023
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1975	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	????????????????????????	ca. 86 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

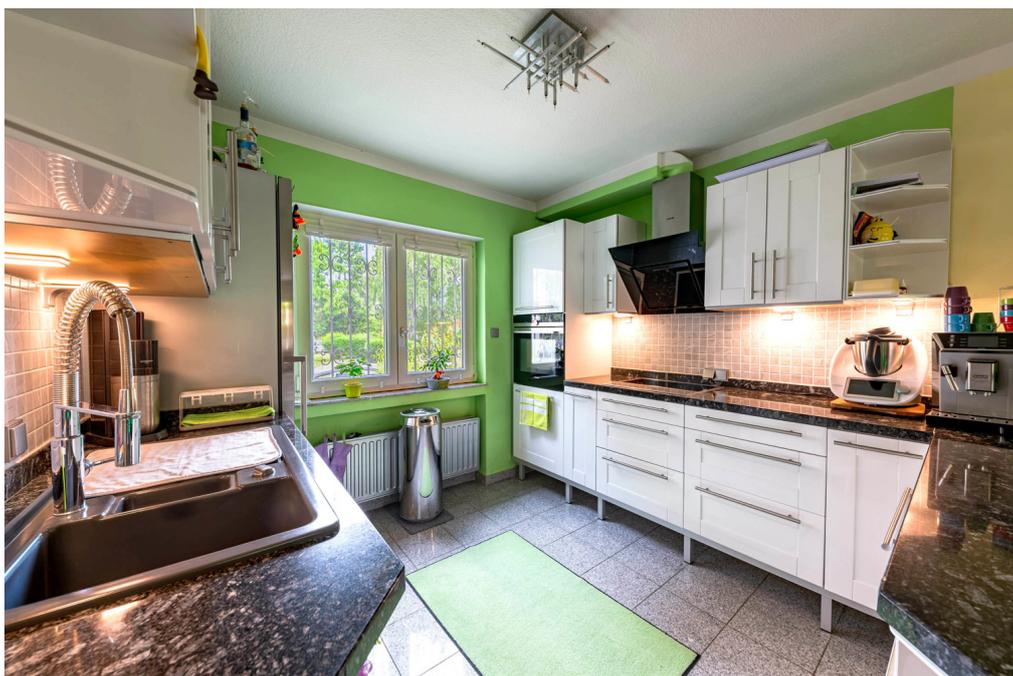
???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	146.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

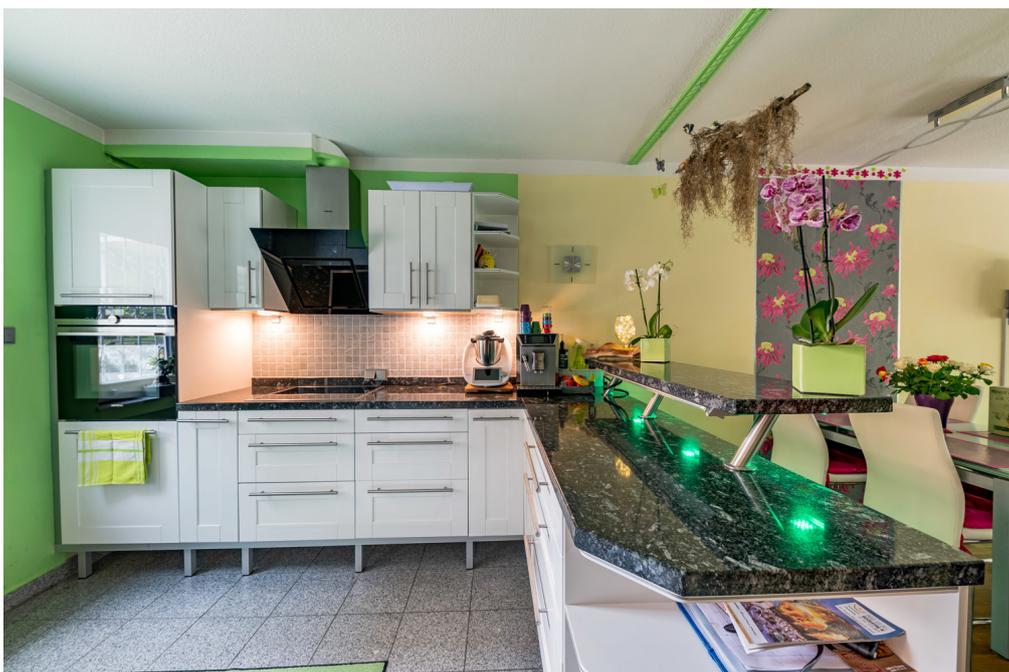
???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



??????? ???????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



??????? ???????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



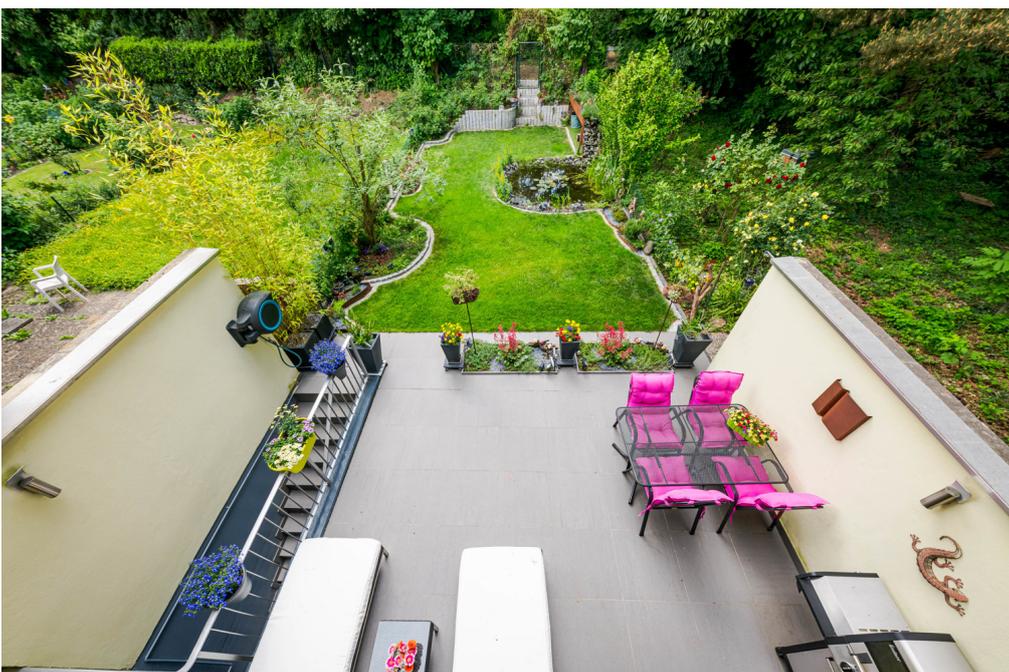
???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



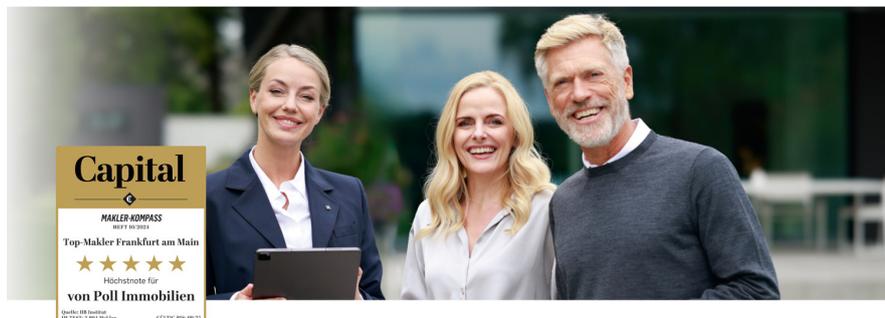
??????? ???????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ????????



???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ?????????



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

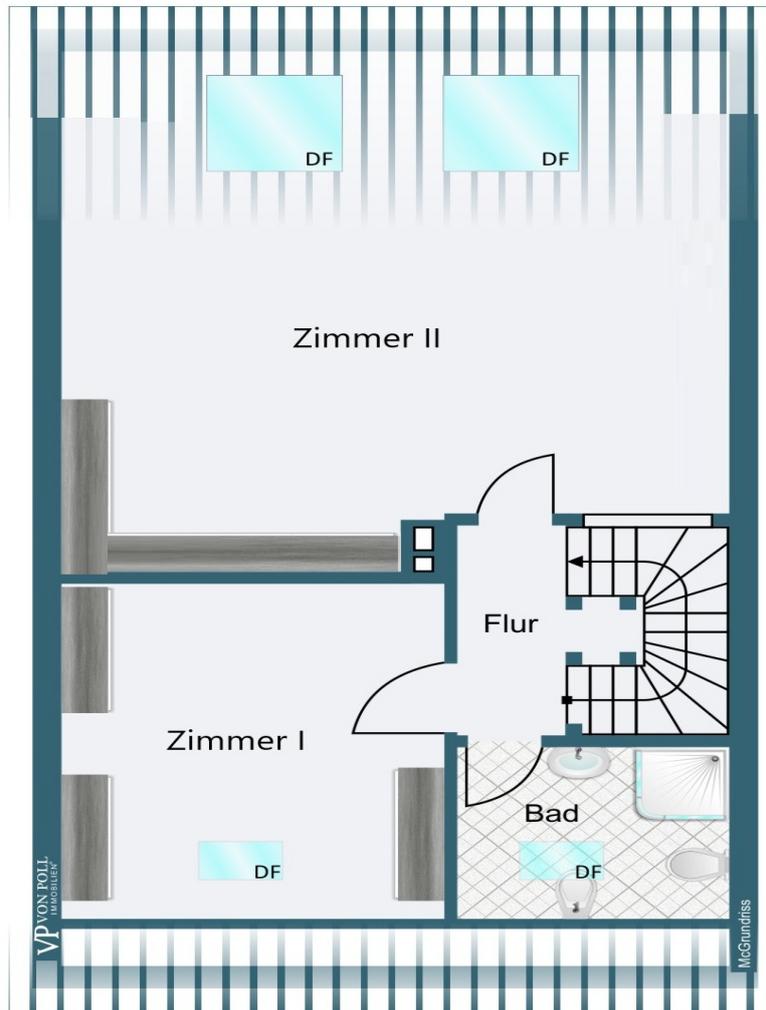
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

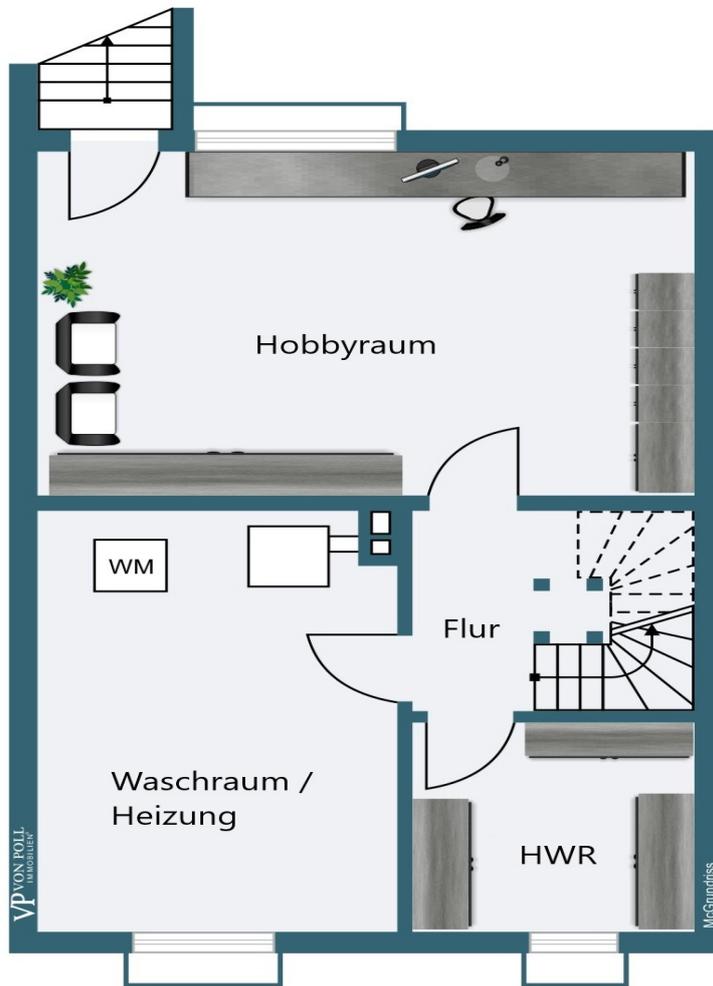
???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

??? ?????? ???????????

Das gepflegte Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage im beliebten Frankfurter Stadtteil Heddernheim. Die Europäische Schule liegt in unmittelbarer Nähe. Das Nordwestzentrum mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und direktem U-Bahn-Anschluss ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Nidda mit ihren schönen Spazierwegen lädt in wenigen Gehminuten zu erholsamen Auszeiten im Grünen ein.

Im Eingangsbereich befinden sich ein Gäste-WC und eine praktische Garderobe. Die stilvolle, offene Einbauküche geht harmonisch in den Ess-/Wohnbereich über. Ein Kaminofen sorgt hier an kühleren Tagen für eine angenehme, behagliche Atmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise und in den liebevoll angelegten Garten mit Teich. Der Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet und bietet einen schönen Blick auf den angrenzenden Baumbestand.

Im ersten Obergeschoss erwarten Sie ein lichtdurchflutetes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, ein gemütliches Kinderzimmer sowie ein großzügiges Schlafzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die einen wunderbaren Blick auf den liebevoll angelegten Garten freigibt.

Ein weiteres Badezimmer befindet sich im Dachgeschoss. Das Dachstudio mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche eignet sich ideal als Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Ebene kann hervorragend als Kinderzimmer genutzt werden.

Der Keller ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde vollständig neu gefliest. Vom Hobbyraum aus führt eine Treppe direkt in den Garten.

Eine Garage befindet sich in kurzer Entfernung zum Haus.

???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Klimaanlage in allen Zimmern
- Keller neu gefliest
- Im gesamten Haus LAN mit Verteiler im Keller
- Satellitenanschluss in jedem Zimmer
- 800-Watt-Solaranlage
- Dolby-Surround-Lautsprecherkabel im Wohnzimmer verlegt
- Zusätzliche Wärmepumpe
- Fenster mit Insektenschutz ausgestattet
- Loggia mit Blick in den Garten
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Sehr schön angelegter Garten mit Teich und Bewässerungsanlage
- Garage mit Inselfsolaranlage

???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

??? ??? ??? ????????????

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 denkmalgeschützten Siedlung Römerstadt umfasst Heddernheim auch das moderne Büro- und Wohnquartier Mertonviertel sowie Teile der Nordweststadt – Heimat eines der größten Einkaufszentren Deutschlands, dem NordWestZentrum.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung an das Frankfurter Stadtzentrum hervorragend: Mehrere U-Bahn- und Buslinien verbinden Heddernheim schnell und komfortabel mit der Innenstadt sowie weiteren Stadtteilen.

??????? ???????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 146.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25001132 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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