

Frankfurt am Main – Heddernheim

# Neuwertige Fünf-Zimmer-Etagenwohnung mit Top-Ausstattung – barrierefrei

???????: 25001154



?????: 995.000 EUR • ??????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????: 5

?????? ?????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## ?? ??? ????

?????? ????????	25001154
???????????	ca. 149 m <sup>2</sup>
???????	1
?????????	5
?????????? ????	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	2017
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	995.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	WC ???????????, ??????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	18.12.2026
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	26.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	A+
???????????	
????? ??????????????	2017
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ??????



?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



???????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



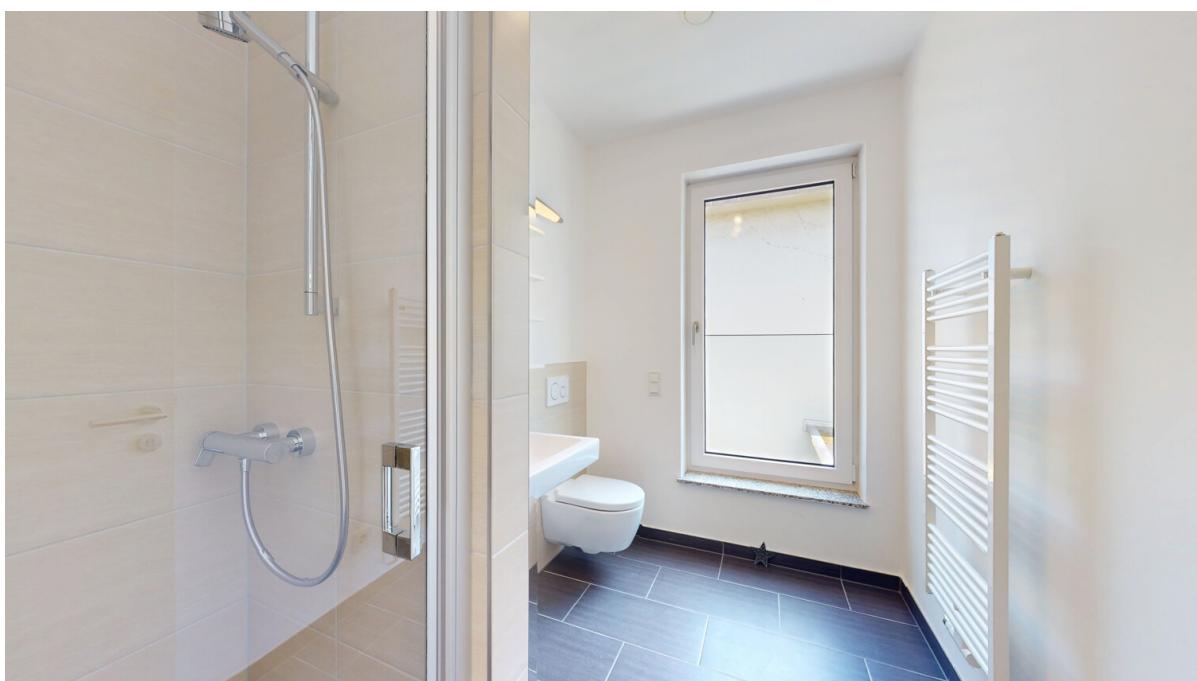
?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ??????



?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ??????



?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ??????



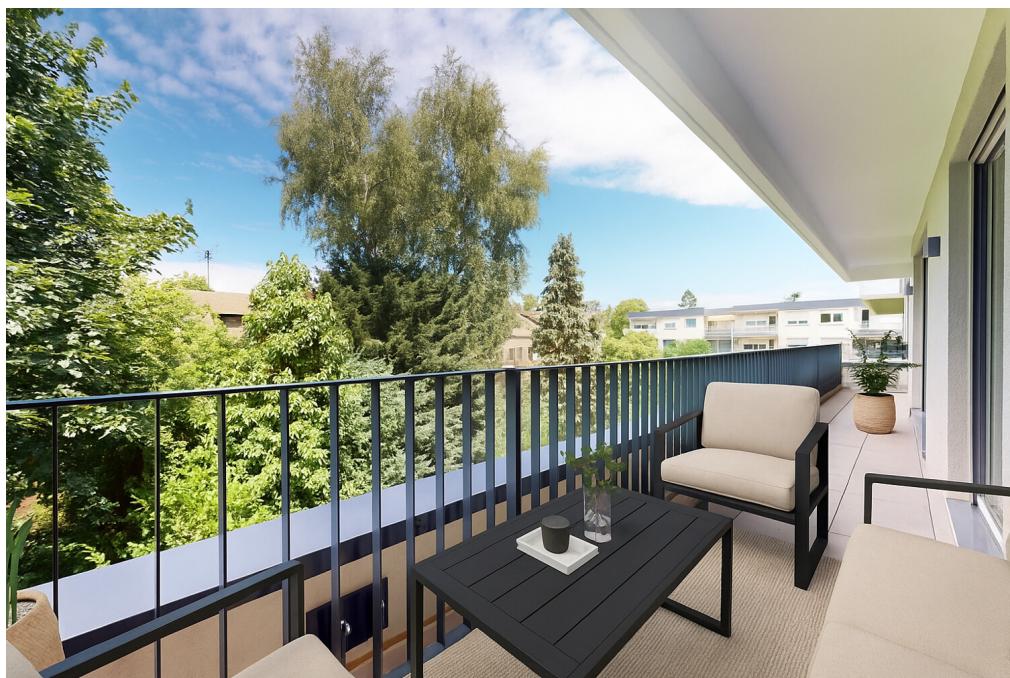
?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ??????



????????? ??????????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ????????

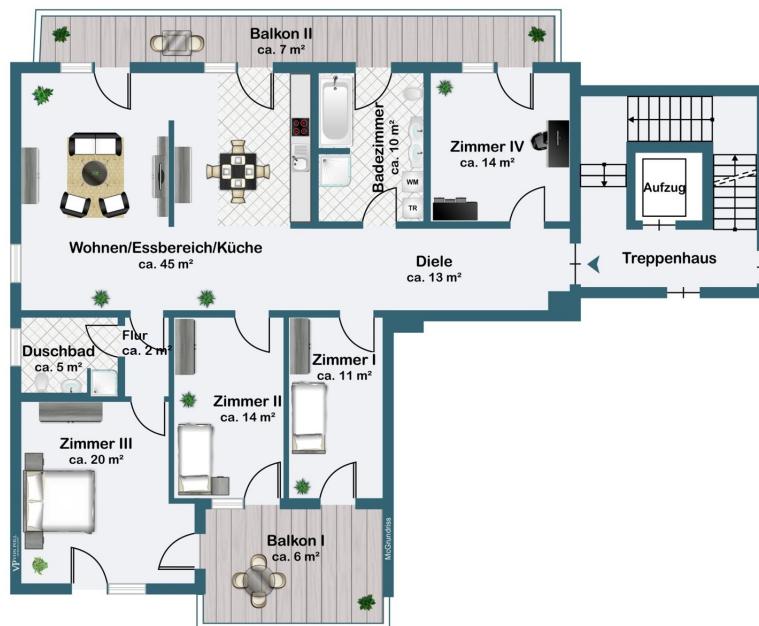


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

????????? ????????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

? ? ? ? ?



????????? ??????????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## ??? ????? ????????

Diese hochwertig ausgestattete Etagenwohnung aus dem Baujahr 2017 präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet auf ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Komfort mit stilvollem Wohnambiente verbindet. Sie befindet sich in einer gefragten Wohnlage und ist dank Aufzug und barrierefreiem Zugang auch für Senioren bestens geeignet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Objekts und ist offen zur modernen Einbauküche gestaltet. Diese verfügt über einen Side-by-Side-Kühlschrank und erstklassige Elektrogeräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Der angrenzende Balkon bietet zusätzlichen Lebensraum im Freien und lädt zum Verweilen ein.

Die Wohnung verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten – sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Alle Räume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt und dank Fußbodenheizung ganzjährig angenehm temperiert. In sämtlichen Zimmern stehen sowohl Kabel- als auch Internetanschluss zur Verfügung, wodurch auch Homeoffice-Arbeit problemlos realisierbar ist.

Die beiden Bäder sind modern ausgestattet und lassen keine Wünsche offen. Das Hauptbad überzeugt mit einer freistehenden Wanne sowie einer separaten Dusche. Ein praktischer Anschluss für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden. Das zweite Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort im täglichen Ablauf, gerade bei einer größeren Familie.

Durch die dreifache Verglasung der Fenster wird hoher Wohnkomfort mit effektiver Wärme- und Schalldämmung kombiniert. Das integrierte Smart-Home-System sorgt für erhöhte Sicherheit und Komfort: Beleuchtung, Heizung und andere Haustechnik lassen sich zentral steuern und an Ihre individuellen Wünsche anpassen.

Vom Wohnbereich und einem der Schlafzimmer gelangen Sie jeweils auf einen der beiden Balkone, die sowohl morgens als auch am Abend viel Licht und frische Luft bieten. Die Wohnanlage ist gepflegt, z.

Ein zukunftsähiges Heizsystem auf Basis einer Zentralheizung sorgt für effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung. Dank der guten Dämmung und modernster Haustechnik ist die Wohnqualität auf einem gehobenen Niveau.

Die Wohnung ist ideal für Paare, Familien oder auch Senioren, die großzügiges und komfortables Wohnen in urbaner Umgebung schätzen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto ausgezeichnet Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielen



VON POLL  
REAL ESTATE

Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

????????? ??????????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## ???????????????? ??? ????????

- Aufzug
- Barrierefrei (Seniorengerecht)
- 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

????????? ??????????: 25001154 - 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 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.

?????? ??????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## ????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.12.2026.

Endenergiebedarf beträgt 26.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

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

von Poll Immobilien GmbH

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

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

---

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