

Frankfurt am Main – Heddernheim

# Freistehendes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit Ausbaupotential

????????? ??????????: 25001298



????? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 148,72 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 796 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

????????? ??????????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

????????? ??????????	25001298
???????????	ca. 148,72 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
??????????? ????	3
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1934
????? ??????????????	1 x ??????

????? ????????	790.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????	???????
???????????	???????????
???????????????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ?????, ??????, ???????????????
???????	???????????

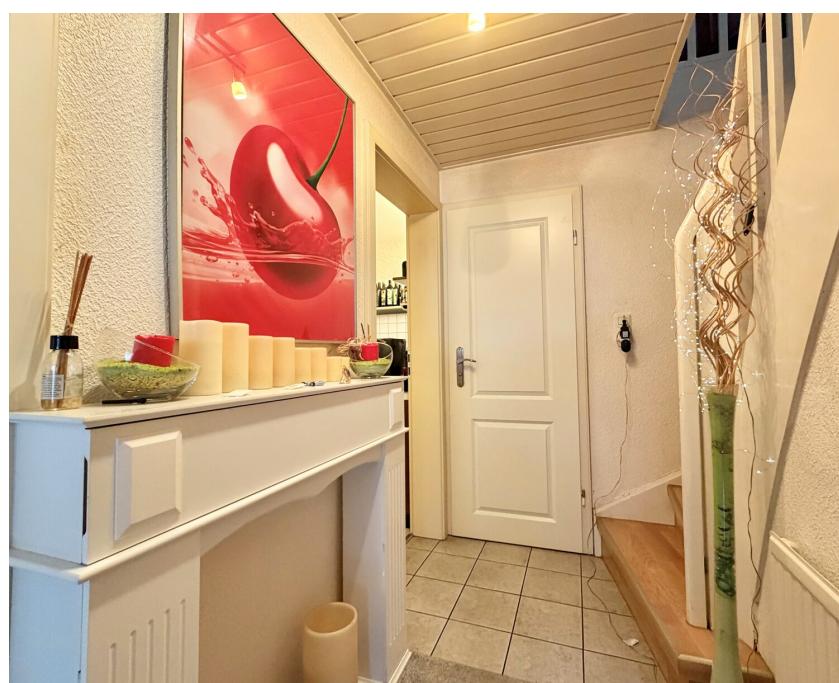
????????? ??????????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????	???????	235.80 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????		
???????????????	12.09.2033	???????????	G
???????????????????		???????????	
?????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	???????	1934
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ??????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



???????? ?????????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



???????? ??????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



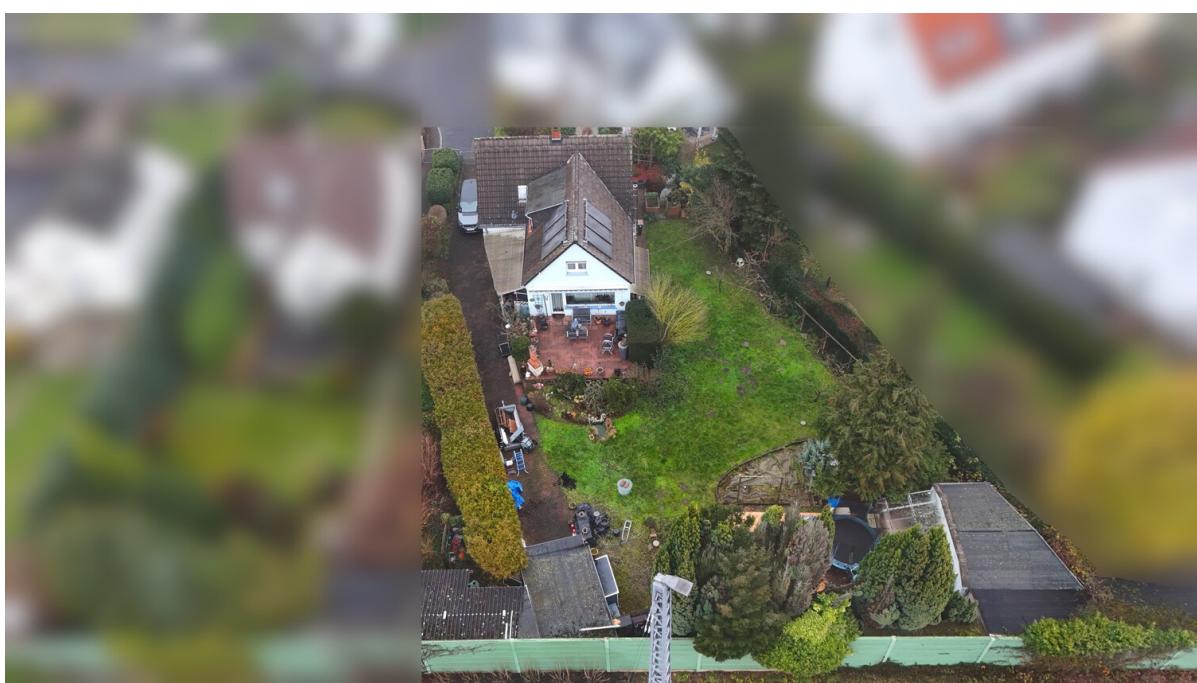
?????? ??????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

?? ???????



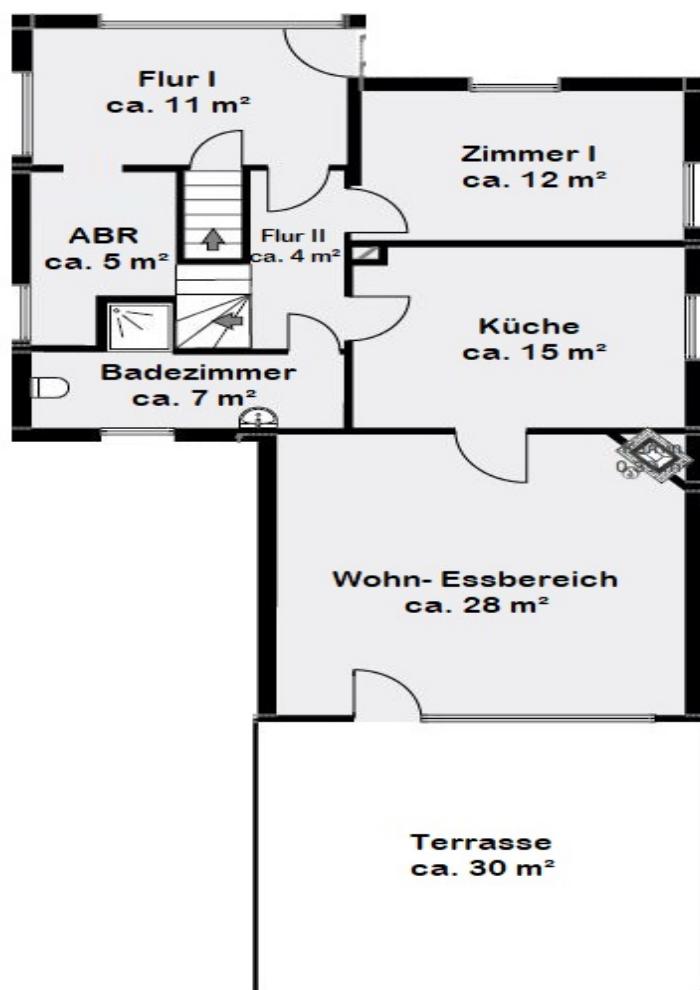
???????? ?????????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

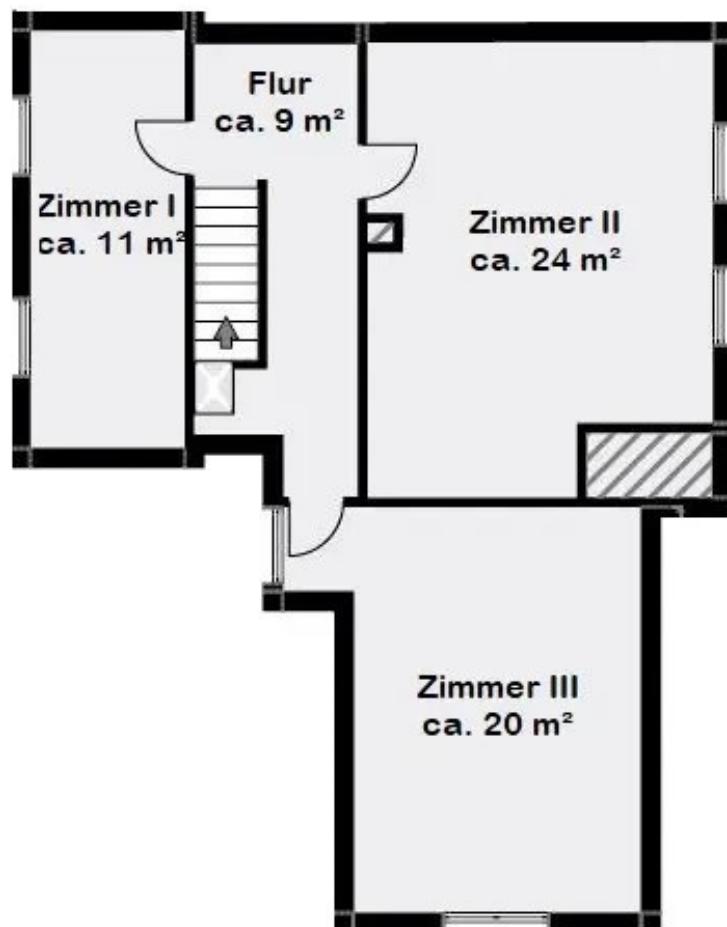
?? ???????

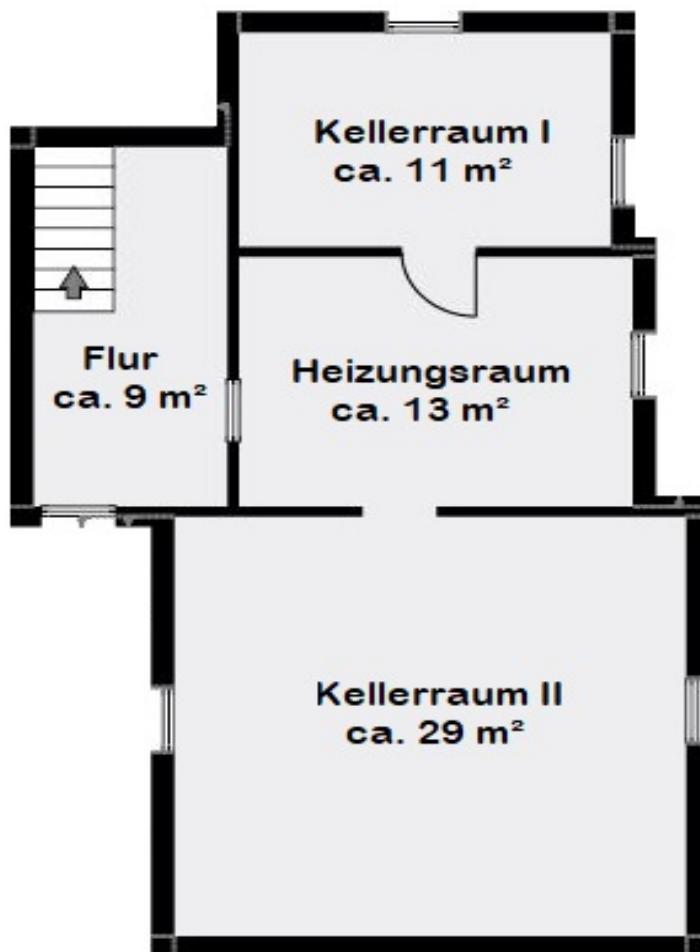


????????? ??????????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

???????







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

????????? ??????????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936, ergänzt durch einen Anbau aus den 1960er-Jahren, bietet eine seltene Gelegenheit für visionäre Käufer. Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 796 m<sup>2</sup> eröffnet die Immobilie vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – je nach Anspruch und Planung kann eine umfassende Kernsanierung erforderlich sein oder sogar ein Neubau in Betracht gezogen werden. Für Bauherren, Investoren oder handwerklich versierte Käufer bietet sich hier die Chance, eigenen Wohnraum und moderne Architektur auf einem großen Grundstück zu realisieren.

Die Immobilie liegt auf einem weitläufigen, sonnigen Grundstück, das viel Platz für Gartengestaltung, Erweiterungen oder einen möglichen Neubau bietet. Durch die bestehende Wohnlage und die Grundstücksgröße eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Projektentwickler.

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Basis für kreative Ideen und individuelle Wohnkonzepte.

????????? ??????????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

- ca. 796 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Garage
- Gartenhaus
- Sackgasse
- Gute Infrastruktur

????????? ?????????: 25001298 - 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, U2, U3 und U9 sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle, bequeme Anbindung in die City und andere Teile der Stadt.

???????? ?????: 25001298 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

**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.

???????? ?????: 25001298 - 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)