

Frankfurt am Main – Heddernheim

# Nuvissimo appartamento di cinque stanze con servizi di alta qualità, senza barriere architettoniche

**Codice oggetto: 25001154**



**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001154
Superficie netta	ca. 149 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	26.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2026	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



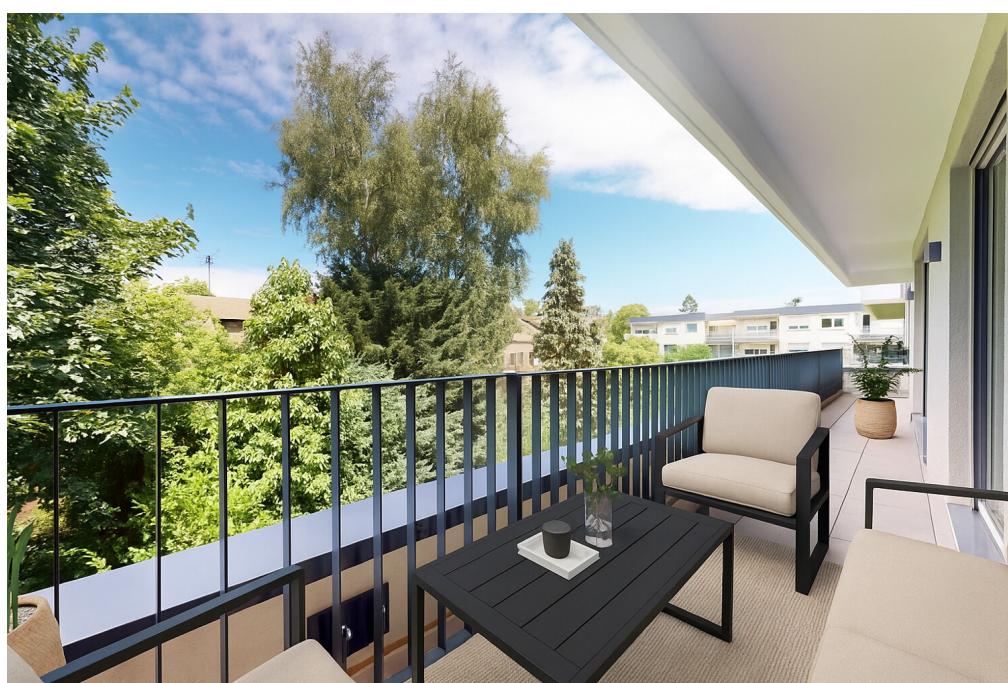
Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà

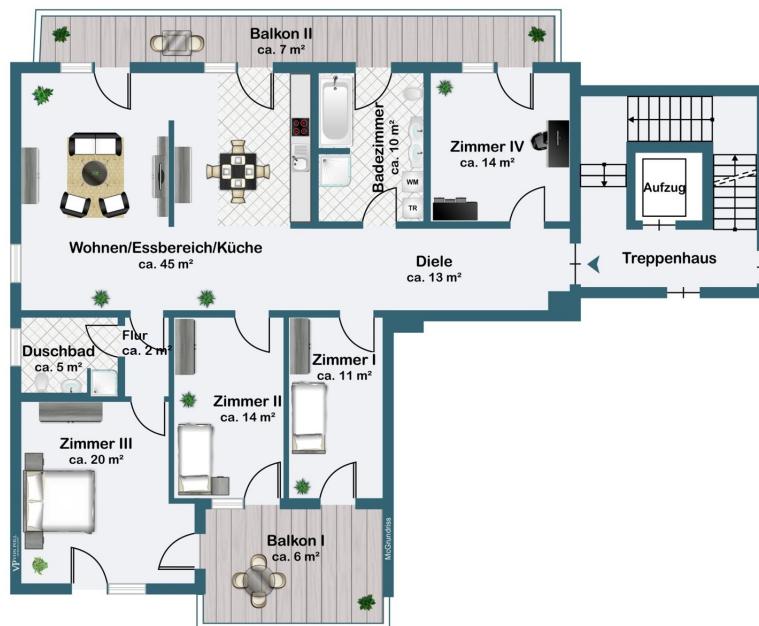


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## Una prima impressione

Questo appartamento di alta qualità, completamente arredato, costruito nel 2017, è in perfette condizioni e offre circa 149 m<sup>2</sup> di spazio abitabile. La sua disposizione studiata con cura combina comfort moderni con un'atmosfera elegante. Situato in una ricercata zona residenziale, è ideale anche per gli anziani grazie all'ascensore e all'accesso senza barriere architettoniche. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore dell'appartamento e si fonde armoniosamente con la moderna cucina completamente attrezzata. Questa cucina dispone di un frigorifero side-by-side ed elettrodomestici di alta qualità che rendono la cucina un piacere. Il balcone adiacente offre ulteriore spazio esterno e invita al relax. L'appartamento è composto da un totale di cinque stanze, di cui quattro camere da letto, che offrono rifugi individuali, sia come camera da letto principale, cameretta per bambini, camere per gli ospiti o ufficio. Tutte le stanze sono dotate di pavimenti in parquet di alta qualità e sono piacevolmente riscaldate tutto l'anno. Le connessioni via cavo e internet sono disponibili in ogni stanza, rendendo il lavoro da casa un gioco da ragazzi. I due bagni sono modernamente attrezzati e soddisfano ogni desiderio. Il bagno principale vanta una vasca da bagno indipendente e una doccia separata. È inoltre presente un comodo attacco per lavatrice e asciugatrice. Il secondo bagno offre ulteriore comfort, soprattutto per le famiglie più numerose. Le finestre con tripli vetri combinano un comfort superiore con un efficace isolamento termico e acustico. Il sistema di domotica integrato migliora la sicurezza e il comfort: illuminazione, riscaldamento e altre tecnologie dell'edificio possono essere controllate centralmente e personalizzate in base alle vostre preferenze individuali. La zona giorno e una delle camere da letto hanno ciascuna accesso a uno dei due balconi, che offrono molta luce e aria fresca sia al mattino che alla sera. Il complesso residenziale è ben tenuto e un sistema di riscaldamento centralizzato all'avanguardia garantisce un calore efficiente e affidabile. Grazie all'eccellente isolamento e alle tecnologie edilizie all'avanguardia, la qualità della vita è di alto livello. L'appartamento è ideale per coppie, famiglie o anziani che apprezzano una vita spaziosa e confortevole in un contesto urbano. Numerosi negozi, scuole e asili si trovano nelle immediate vicinanze. L'immobile vanta ottimi collegamenti di trasporto, sia con i mezzi pubblici che in auto. Scoprite di persona i numerosi vantaggi di questo immobile durante una visita di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Ulteriori informazioni

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

**Codice oggetto: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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