

Frankfurt am Main – Heddernheim

# Zentral gelegenes Dreifamilienhaus mit großer Dachterrasse und drei Stellplätzen

**CODICE OGGETTO: 25001208**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 363 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25001208
Superficie netta	ca. 363 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	6
Anno di costruzione	1905
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.270.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.)
Modernizzazione / Riqualficazione	2008
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	132.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.04.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25001208 - 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: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Una prima impressione

Das ursprünglich circa 1905 erbaute Haus wurde um 1970 kernsaniert. In den Jahren 2001/2002 wurde es um einen Anbau erweitert und der Altbestand erneut teilweise saniert.

Es stehen drei abgeschlossene Wohnungen zur Verfügung mit einem oder zwei Schlafzimmern, einem großen Wohn-/Esszimmer, zwei Tageslicht-Bädern und einer Küche.

Die Balkone im ersten und zweiten Obergeschoss sind großzügig und nach Südwesten ausgerichtet. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss verfügt zusätzlich über eine herrliche Dachterrasse von mehr als 70 m<sup>2</sup> (zu 25 % in der Wohnfläche enthalten).

Die Wohnflächen der einzelnen Wohnungen betragen circa 133 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (inkl. einem Zimmer im Souterrain), circa 107 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss und circa 123 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss.

Die Summe des umbauten Raums beträgt circa 1500 m<sup>2</sup>.

Die Rückseite des Gebäudes ist nach Südwesten ausgerichtet und verfügt über den circa 70 m<sup>2</sup> großen Garten, einen gepflasterten Hof mit Platz für zwei PKW-Stellplätze sowie die extra lange Einzelgarage.

In der Garage befinden sich ein Starkstromanschluss und eine Werkstattgrube.

**CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Dettagli dei servizi

- Zwei Einbauküchen
- CAT-5 Netzwerk
- Zwei Tageslichtbäder auf jeder Etage
- Fußbodenheizung (nur im Anbau)
- Elektrische Rollläden
- Große Balkone nach Südwesten im ersten und zweiten Obergeschoss
- Große Dachterrasse mit Abstellhütte und elektrischer Markise
- Extra lange Einzelgarage mit Starkstrom und Werkstattgrube
- Zwei zusätzliche PKW-Außenstellplätze
- Erneuerung der Heizungsanlage in 2007
- Keller des Anbaus in weißer Wanne

**CODICE OGGETTO: 25001208 - 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 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: Mehrere U-Bahn-Linien sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle, bequeme Anbindung in die City und andere Teile der Stadt.

**CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 132.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25001208 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

## Partner di contatto

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

Detlef Krebs

---

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 95 11 79 0

E-Mail: frankfurt@von-poll.com

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

---

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