Frankfurt am Main – Heddernheim

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

***Objektnummer: 25001154***

**KAUFPREIS:** 1.050.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 149 $m^2$ • **ZIMMER:** 5

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25001154 |
| Wohnfläche | ca. 149 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2017 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.050.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 18.12.2026 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 26.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine hoch- und neuwertige Etagenwohnung aus dem Jahr 2017 mit durchdachter und moderner Raumaufteilung.
Auf circa 149 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Die gesamte Wohnung ist mit edlem Echtholzparkett ausgelegt. Sie ist mit einem fortschrittlichen Smart-Home-System ausgestattet, das eine bequeme Steuerung von Licht, Heizung und anderen Funktionen ermöglicht. Eine 3-fach-Verglasung sorgt für eine exzellente Schalldämmung und Energieeffizienz. In jedem Raum sind Kabel- und Internetanschlüsse vorhanden, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden.

Besonders hervorzuheben ist der barrierefreie, seniorengerechte Zugang zur Wohnung, der durch den vorhandenen Aufzug besonders komfortabel ist. Diese Eigenschaft macht das Objekt nicht nur für Familien, sondern auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität äußerst attraktiv.

Der Wohnbereich ist durch eine Trennwand von der Einbauküche abgetrennt.
Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche mit einem Side-by-Side-Kühlschrank und diversen hochwertigen Elektrogeräten. Der angrenzende Essbereich ist großzügig dimensioniert und ermöglicht das gemeinsame Speisen mit Familie und Freunden.
Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie und können auch als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Der Elternschlafbereich ist abgetrennt mit einem Duschbad, sodass eine gewisse Privatsphäre gewährleistet ist. Alle Räume haben Zugang zu einem der beiden Balkone.

Die beiden Tageslichtbäder sind gehoben ausgestattet. Das erste Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Das zweite Badezimmer (Gäste-WC) verfügt über eine zusätzliche Dusche und sorgt so für hohen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Hinsichtlich der Energieeffizienz erfüllt die Wohnung den Standard A+, was zu niedrigen Nebenkosten und einem nachhaltigen Wohnkonzept beiträgt.
Neben der Innenausstattung überzeugt auch die Lage der Wohnung: Sie liegt in einer gut angebundenen Umgebung mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der Nähe.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Option für all diejenigen, die eine hochwertige, komfortable und moderne Wohnlösung in einem bestehenden Wohnumfeld suchen. Dank der neuwertigen Bausubstanz und der durchdachten Ausstattung können Sie hier sofort in eine Immobilie in ausgezeichnetem Zustand einziehen.

Ein großer Keller und eine separat abgetrennte Garage mit Zugang vom Kellergeschoss runden das Angebot ab.

Interessenten, die sich diese großartige Gelegenheit nicht entgehen lassen möchten, sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst vom Potenzial dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.12.2026.
Endenergiebedarf beträgt 26.60 kwh/(m²*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 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.

**Objektnummer: 25001154 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Detlef Krebs

Eschersheimer Landstraße 537, 60431 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 95 11 79 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com