Frankfurt am Main – Heddernheim

Exklusive Gelegenheit im Mehrfamilienhaus: Eigennutzung ergänzt durch Mieterträge

Objektnummer: 26001123



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330.74 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 483 m^2

Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

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

Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001123
Wohnfläche	ca. 330.74 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	2011
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	87 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Die Immobilie

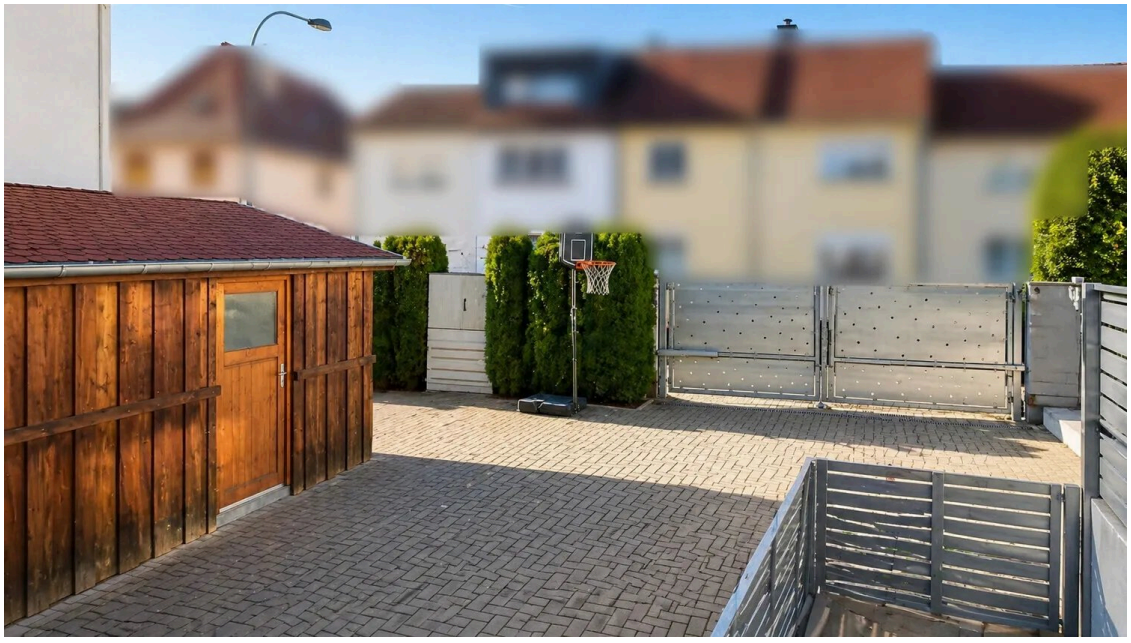




Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Die Immobilie





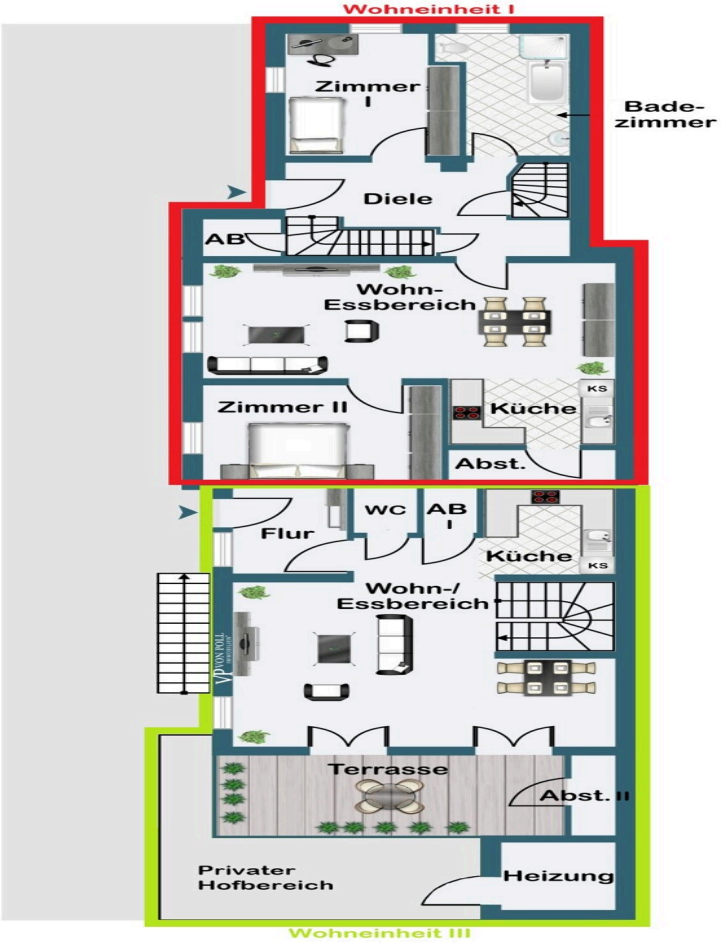
Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

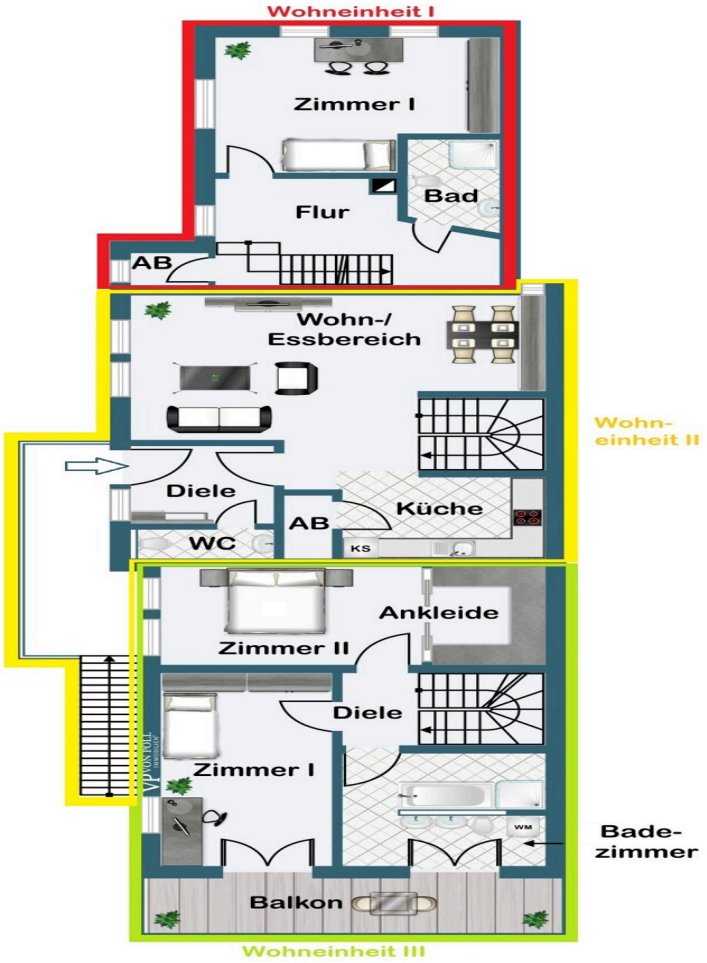
Die Immobilie

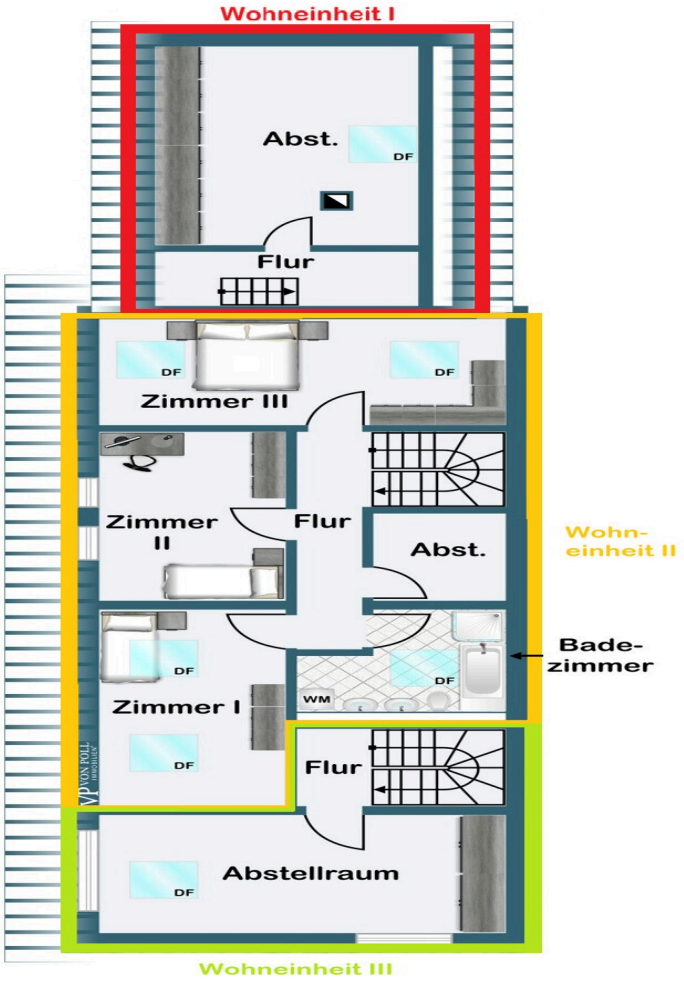


Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Grundrisse




Wohneinheit I
Zimmer I
Flur
Bad
AB
Wohn-/
Essbereich
Wohn-
einheit II
Diele
AB
Küche
WC
KS
Ankleide
Zimmer II
Diele
Zimmer I
WM
Bade-
zimmer
Balkon
Wohneinheit III



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: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Ursprungs Baujahr 1890 und dem Anbau aus dem Jahr 2011 richtet sich an Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit einem nachhaltigen finanziellen Mehrwert verbinden möchten. In Frankfurt - Alt-Heddernheim präsentiert sich diese Immobilie als Rarität. Auf einem circa 483 m² großen Grundstück erstreckt sich das Mehrfamilienhaus, verteilt auf drei Einheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von circa 330 m². Die Immobilie zeigt sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand ohne erkennbaren Sanierungsbedarf. Zur Verfügung stehen drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

Wohneinheit I: Das vermietete Vorderhaus bietet eine Wohnfläche von circa 115 m², verteilt auf drei Ebenen. Ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Küche und drei vielseitig nutzbare Zimmer, schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Zudem verfügt die Wohneinheit über zwei Bäder, darunter ein Tageslichtbad und ein Duschbad. Die durchdachte Raumaufteilung wird durch großzügige Abstellflächen abgerundet und vereint Funktionalität mit Wohnkomfort.

Wohneinheit II: Die vermietete Maisonettewohnung im Hinterhaus erstreckt sich über das Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von circa 106 m². Ein eigener Eingang unterstreicht den privaten Charakter dieser Einheit. Im Obergeschoss bildet ein großer Wohn-/Essbereich den zentralen Lebensmittelpunkt, während im Dachgeschoss drei weitere Zimmer zur Verfügung stehen. Praktische Stauraumlösungen auf beiden Ebenen ergänzen das Wohnkonzept.

Wohneinheit III: Die circa 109 m² große Wohneinheit im Hinterhaus erstreckt sich ebenfalls über drei Etagen und verfügt über einen eigenen Hof- und Terrassenbereich. Diese Wohneinheit ist derzeit vermietet, wird jedoch zeitnah frei und eignet sich ideal zur Eigennutzung.

Aktuell erzielt die gesamte Immobilie monatliche Kaltmieteinnahmen von rund 3.550 Euro. Auch nach Auszug der hinteren Hauseinheit bleiben durch die übrigen vermieteten Einheiten weiterhin stabile Mieteinnahmen bestehen. Dadurch ergibt sich eine attraktive Kombination aus eigenem Wohnraum und laufenden Mieterträgen.

Diese Immobilie richtet sich bewusst nicht an klassische Kapitalanleger, sondern an Käufer, die eine seltene Alternative zum Einfamilienhaus in Frankfurt suchen: großzügige Wohnflächen, eigene Außenbereiche, moderne Bauqualität und gleichzeitig eine teilweise Refinanzierung durch bestehende Mieteinnahmen.

Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise (Hinterhaus), Kombination mit Bestandsstruktur
- Teilweise Fußbodenheizung
- Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- Bodenbeläge: Parkett, Naturstein und Fliesen
- Kunststofffenster mit Mehrscheibenverglasung
- Rollläden, teilweise elektrisch
- Gasheizung (Vaillant, Baujahr ca. 2012)
- Sonnenschutzmarkisen (Terrasse / Balkon)
- Terrassen mit Plattenbelag
- Balkone mit Natursteinbelag und Edelstahlgeländer
- Hofbereich gepflastert
- Drei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- Außenliegende Treppenanlage zu einzelnen Einheiten
- Separates Nebengebäude (Abstellflächen, Fahrräder)

Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Alles zum Standort

Heddernheim ist mit rund 2,5 Quadratkilometern einer der kleineren Stadtteile Frankfurts und überzeugt durch seinen ganz eigenen Charme. Als beschauliches „Dorf in der Stadt“ liegt der Stadtteil idyllisch an der Nidda und ist ideal für alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün schätzen. Abseits des Großstadttrubels genießt man hier eine hohe Lebensqualität, etwa bei Spaziergängen durch die schmalen Gassen von Alt-Heddernheim, entlang gepflegter Gärten und begrünter Innenhöfe oder bei Fahrradtouren durch das nahegelegene Naturschutzgebiet Riedwiesen.

Neben Alt-Heddernheim und der Siedlung Römerstadt zählen auch das moderne Büro- und Wohngebiet Mertonviertel sowie Teile der Nordweststadt zum Stadtteil. Letztere bietet mit dem NordWestZentrum eines der größten Einkaufszentren Deutschlands zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist Heddernheim hervorragend angebunden: Der U-Bahnhof Heddernheim ist ein zentraler Knotenpunkt im Frankfurter Nahverkehr. Von hier verkehren die Linien U1, U2, U3, U8 und U9 mit schnellen Verbindungen in die Innenstadt sowie in viele weitere Stadtteile und ins Umland. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien, die eine gute Anbindung innerhalb des Stadtteils und in die umliegenden Viertel sicherstellen. Auch mit dem Auto ist Heddernheim durch die Nähe zu den Autobahnen A66 und A5 gut erreichbar.

Objektnummer: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Sonstige Angaben

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: 26001123 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

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