Frankfurt am Main – Heddernheim

Charmantes Stadthaus mit 3 Wohnungen in gesuchter Lage - Heddernheim

Objektnummer: 26001160



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191.6 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 187 m²

Objektnummer: 26001160 - 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: 26001160 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001160
Wohnfläche	ca. 191.6 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1910

Kaufpreis	845.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001160 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

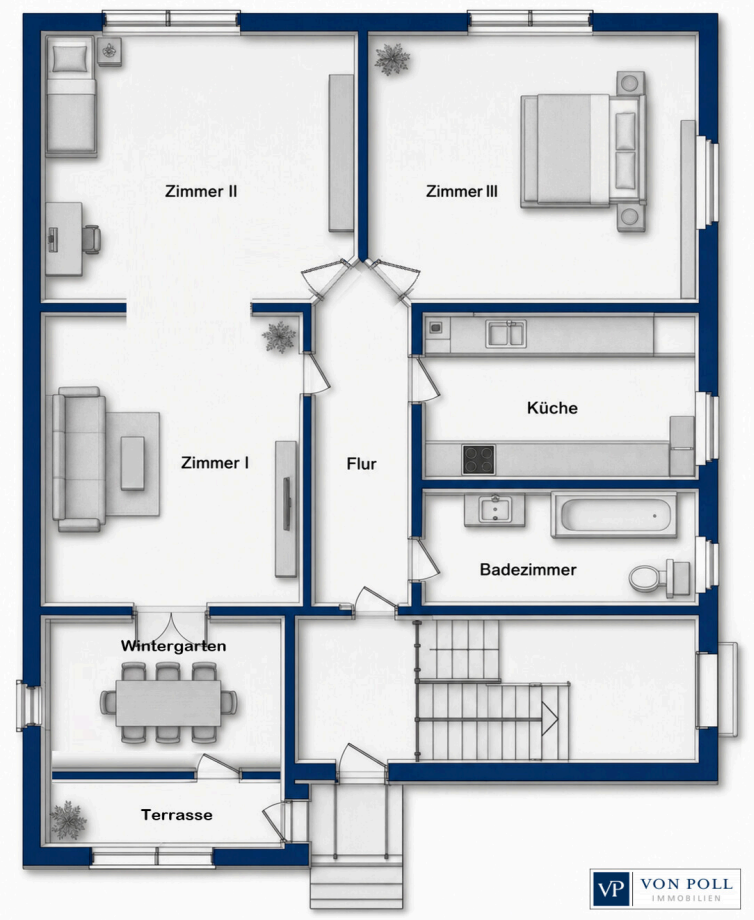
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.06.2036
Befeuerung	Gas

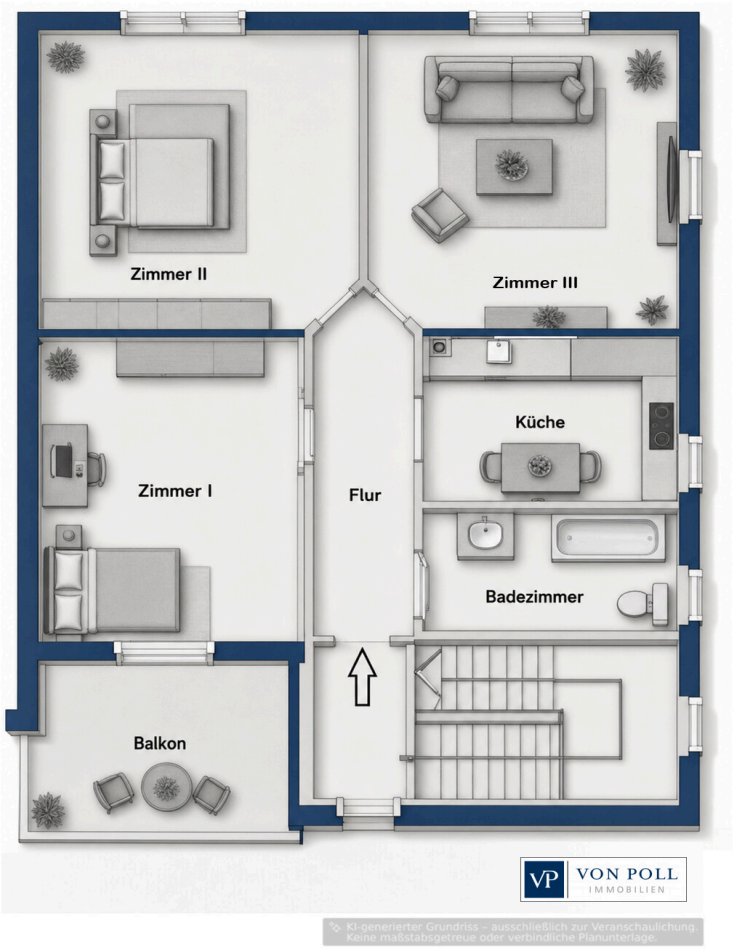
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	187.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1910

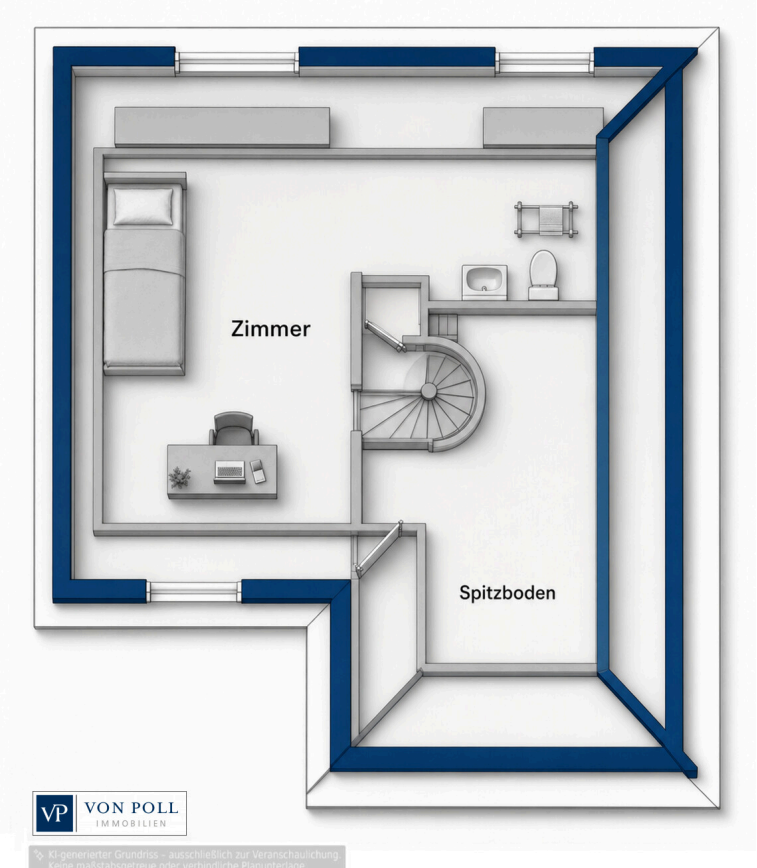
Objektnummer: 26001160 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

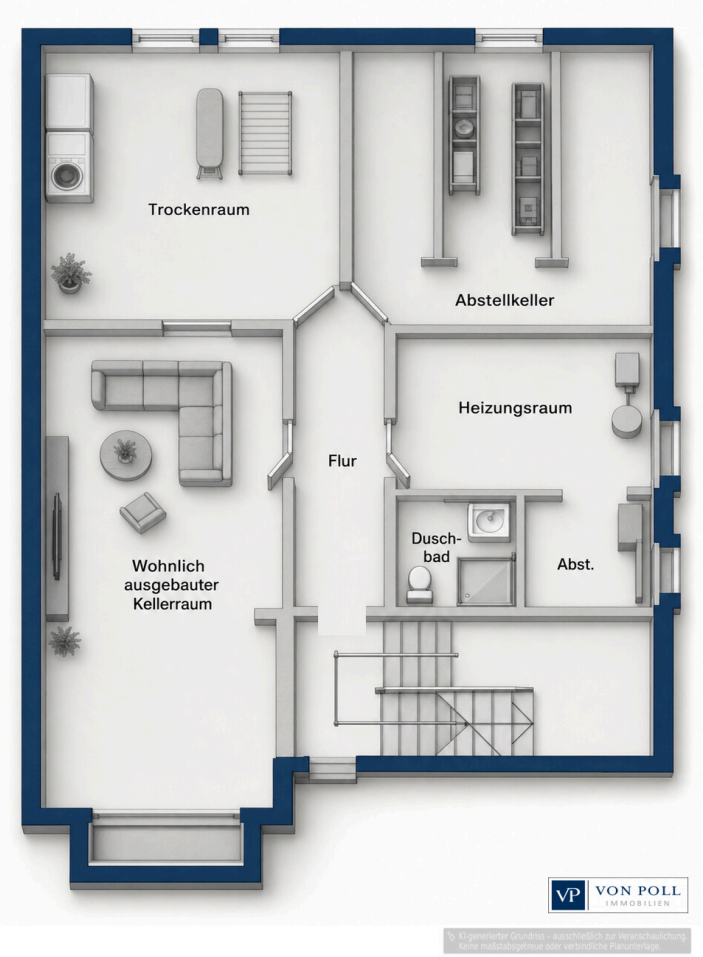
Grundrisse




Zimmer II
Zimmer III
Küche
Zimmer I
Flur
Badezimmer
Balkon
VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


Zimmer II
Zimmer III
Küche
Zimmer I
Flur
Badezimmer
Balkon
VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


Zimmer
Spitzboden
VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26001160 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Dreifamilienhaus wurde im Jahr 1910 in begehrter und ruhiger Lage des beliebten Frankfurter Stadtteils Heddernheim errichtet und fügt sich harmonisch in ein Ensemble weiterer stilvoller Stadthäuser ein.

Die attraktive Liegenschaft ist derzeit in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Im Jahr 1989 wurde das Gebäude saniert und zwischen 1995 und 2022 fortlaufend instandgehalten. Nach entsprechender Umgestaltung bietet sich die Immobilie sowohl als repräsentatives Stadthaus zur Eigennutzung als auch für eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Kapitalanlage an.

Das circa 187 m² große, liebevoll eingewachsene Grundstück eröffnet einen schönen Blick auf den gewachsenen Baumbestand und verfügt über eine Terrasse mit angenehmer Privatsphäre.
Über drei Etagen verteilen sich derzeit drei lichtdurchflutete Wohnungen mit Parkett- bzw. Laminatböden sowie Balkonen. Die Wohnflächen betragen jeweils circa 64 m²; die Dachgeschosswohnung verfügt darüber hinaus über zusätzliche wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzflächen.

Die Erdgeschosswohnung umfasst drei Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer sowie einen Wintergarten mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Ein Kaminofen in einem der Zimmer sorgt für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre. Die Wohnung wird frei von Mietverhältnissen übergeben und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien.
Im Obergeschoss befindet sich eine weitere Drei-Zimmer-Wohnung, die sich in einem modernen und ansprechenden Erscheinungsbild präsentiert. Das Dachgeschoss ist als großzügige Maisonette-Wohnung gestaltet und verfügt über vier Zimmer, eine Küche sowie zwei Badezimmer. Das Haus ist vollständig unterkellert und wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen wohnlich ausgebauten Hobbyraum mit zusätzlichem Badezimmer.

Die beiden oberen Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Für Kapitalanleger bietet die Immobilie attraktives Mietsteigerungspotenzial. Darüber hinaus lässt sich die Wertigkeit dieser exzellent gelegenen Liegenschaft durch gezielte Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen weiter steigern.

Eine Immobilie mit vielseitigem Potenzial – gleichermaßen interessant für Selbstnutzer wie für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26001160 - 60439 Frankfurt am Main – Heddernheim

Ausstattung und Details

- Charmanter Altbauflair
- Hohen Decken
- Moderne Fenster
- Teilweise Parkett- und Laminatboden
- Gemütlicher Kaminofen
- Gas-Zentralheizung
- Voll unterkellert
- Freisitz mit Treppe zum Wintergarten
- Überdachter Freisitz
- Überdachter Fahrrad-Abstellplatz
- Schön angelegter Vorgarten
- Zwei große Bäume am Grundstücksrand (Fällgenehmigung liegt bereits vor)

Objektnummer: 26001160 - 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: 26001160 - 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: 26001160 - 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