

Frankfurt am Main - Rödelheim

# Moderne Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Fuchstanz-Palais

Objektnummer: 26001237



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

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

**Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26001237                 |
| Wohnfläche   | ca. 105,2 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 2016                     |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 795.000 EUR                                                                        |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                               |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche,<br>Balkon                                                   |

**Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 62.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.10.2027 | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2016          |

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



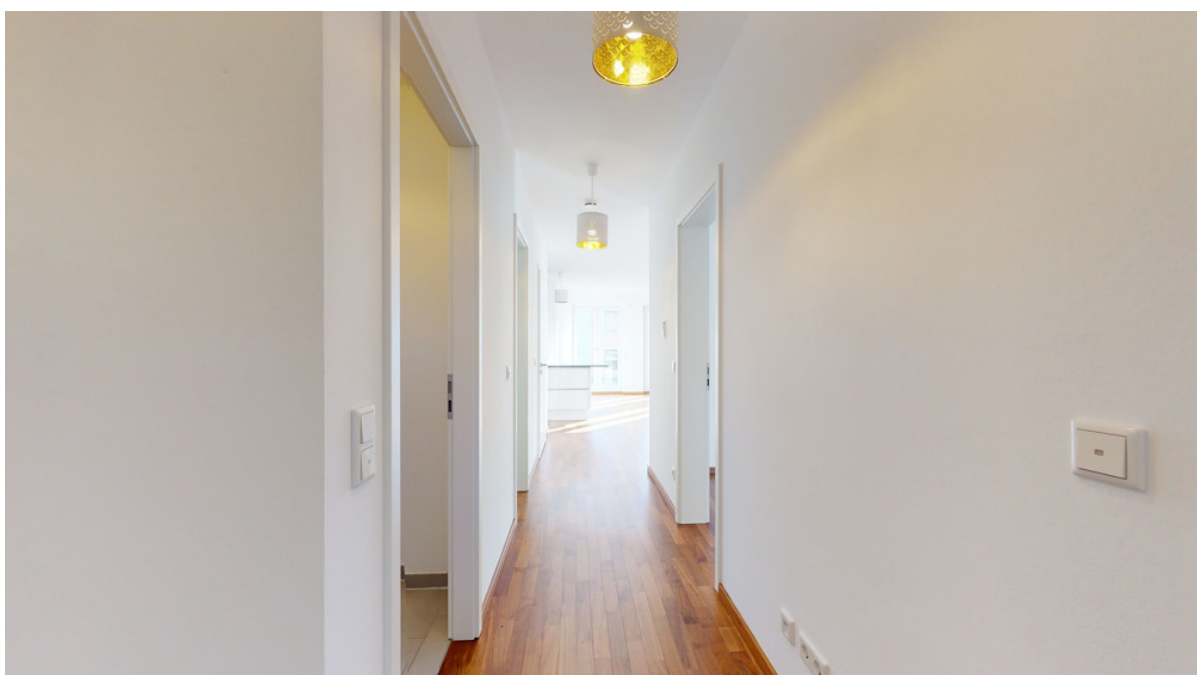
Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## 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: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Ein erster Eindruck

Die moderne und hochwertig ausgestattete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss einer kleinen und gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2016 und befindet sich in einer ruhigen und sehr begehrten Lage des Stadtteils Frankfurt am Main-Rödelheim.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre hellen Räume, eine klare Architektur und einen gelungenen Grundriss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-/Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche und Kochinsel. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den weitläufigen Südbalkon, der insbesondere in den wärmeren Monaten zu einem zusätzlichen Wohnbereich im Freien wird. Ein weiterer, kleinerer Balkon ergänzt das attraktive Außenflächenangebot.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei angrenzende Bäder und bietet damit sowohl Paaren als auch einer kleinen Familie ein komfortables und zugleich flexibles Raumangebot. Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Eine Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden unterstreichen den modernen Ausstattungsstandard der Immobilie und sorgen zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum sowie zwei Duplex-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. Sämtliche Etagen sowie Keller und Tiefgarage sind komfortabel und barrierearm über den Aufzug erreichbar.

Die Kombination aus moderner Architektur, zwei Balkonen, zwei Bädern, hochwertiger Ausstattung und der attraktiven Lage in Frankfurt-Rödelheim macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause mit hoher Wohnqualität.

**Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Ausstattung und Details**

- Video-Gegensprechanlage
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Hochwertige, offene Einbauküche mit Kochinsel inklusive Elektrogeräten
- Einbauschränke in Zimmer II und Bädern
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone, eines mit Fluchttreppe
- Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Inklusive zwei PKW Duplexstellplätze in der Tiefgarage

**Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Alles zum Standort

Frankfurt-Rödelheim überzeugt durch seine charmante Lage im Westen der Mainmetropole und verbindet gewachsene Strukturen mit urbaner Nähe.

Der Stadtteil bietet ein angenehmes Wohnumfeld, geprägt von viel Grün, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer lebendigen Nachbarschaft. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, charmante Cafés, Restaurants und Dienstleister finden sich direkt vor Ort. Familien profitieren von einem breiten Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und nahegelegenen internationalen Bildungseinrichtungen. Die medizinische Versorgung ist durch Praxen unterschiedlichster Fachrichtungen und Apotheken gewährleistet; ergänzend steht das Nordwest-Krankenhaus in kurzer Distanz zur Verfügung.

Für Erholung und Freizeit sorgen der Brentanopark, die weitläufigen Niddaauen sowie das traditionsreiche Brentanobad – ideale Orte zum Spazieren, Sporttreiben und Entspannen. Ein reges Vereinsleben und vielfältige kulturelle Angebote verleihen Rödelheim zudem eine besondere Lebensqualität.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere S-Bahn-Linien verbinden den Bahnhof Rödelheim in wenigen Minuten mit der Frankfurter Innenstadt, dem Hauptbahnhof und dem Flughafen. Ergänzend sorgt ein dichtes Netz an Buslinien für eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Für Autofahrer bietet die unmittelbare Nähe zu den Autobahnen A66 und A5 eine schnelle Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

**Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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