

Frankfurt am Main – Rödelheim

# Stilaltbau mit repräsentativer Gründerzeitfassade

Objektnummer: 23001340



KAUFPREIS: 1.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 409,25 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 299 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

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

Objektnummer: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	23001340	Kaufpreis	1.080.000 EUR
Wohnfläche	ca. 409,25 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	174.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese zentral gelegenen Mehrfamilienhäuser aufgeteilt in Vorder und Hinterhaus, mit einer Wohnfläche von ca. 409,25 m<sup>2</sup> präsentieren zu können. Dieses gesamte Ensemble befindet sich auf einem ca. 299 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Drei Wohnungen im Vorderhaus verfügen über einen Balkon. Des Weiteren befinden sich im Hof zwei Stellplätze für die Unterbringung eines Kfz's. Das Gebäude wurde im Jahr 1900 erbaut und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Vorder und Hinterhaus verfügen insgesamt über sieben Einheiten und eignet sich ideal als Renditeobjekt. Das Dach des Vorderhauses ist mit Schiefer eingedeckt, beim Hinterhaus handelt es sich um Flachdach. Aufgrund der einfachen Ausstattungsqualität bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lässt Raum für individuelle Gestaltung. Alle Wohnungen profitieren zusätzlich von Einbauküchen. Die zentrale Lage der Immobilie bietet den Bewohnern eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Durch die Nähe zu Schulen und Kindergärten ist die Immobilie auch für Familien attraktiv. Das Baujahr des Gebäudes verleiht ihm einen charmanten historischen Charakter. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst einen Eindruck von ihren vielfältigen Möglichkeiten zu machen!

Objektnummer: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Alles zum Standort

Rödelheim ist ein Stadtteil von Frankfurt am Main und liegt im Nordwesten der Stadt. Dieser Stadtteil ist nicht weit von der Nidda entfernt, und somit ein schöner Ort der zum Verweilen und Joggen einlädt, Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar. Die Infrastruktur der Radilostraße ist in jeder Hinsicht ideal! Beliebt sind vor allem die kurzen Fahrtwege in die City und die guten Einkaufsmöglichkeiten. Das Zentrum von Frankfurt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Neben U- und S-Bahn, welche fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen sind, haben Sie zudem direkten Autobahnschluss an die A 5 und A 66.

Objektnummer: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 174.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 23001340 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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