

Frankfurt am Main - Rödelheim

# Charmante Vier-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz in Parknähe

Objektnummer: 26001130



KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26001130 - 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: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Auf einen Blick

|                     |                                |                    |  |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26001130</b>                | <b>Kaufpreis</b>   | <b>390.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 91,76 m<sup>2</sup></b> | <b>Wohnung</b>     | <b>Etagenwohnung</b>   |
| <b>Etage</b>        | <b>2</b>                       | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>4</b>                       | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                       | <b>Ausstattung</b> | <b>Gäste-WC,<br/>Einbauküche, Balkon</b>   |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                       |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1974</b>                    |                    |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Tiefgarage</b>          |                    |  |

Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 153.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1974                        |

Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26001130 - 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: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügig geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung bietet mit circa 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Sackgassenlage und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihr attraktives Entwicklungspotenzial.

Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die auch flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Der funktionale Grundriss bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder modernes Wohnen in Kombination mit Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC schaffen zusätzlichen Wohnkomfort im Alltag. Die Wohnung verfügt zudem über eine separate, funktional ausgestattete Einbauküche.

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die zusätzlichen Freiraum schafft und das Wohngefühl deutlich aufwertet. Ob zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Freien oder als Rückzugsort mitten in der Stadt – hier eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich in einem altersbedingten Zustand und bietet dadurch die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen und individuelle Gestaltungsvorstellungen umzusetzen. Hier haben Käufer die Möglichkeit, modernen Wohnraum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Wohnung überzeugt zudem durch ihre attraktive Lage mit guter Anbindung und hohem Freizeitwert. Ein Park befindet sich in fußläufiger Entfernung und lädt zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten sowie erholsamen Stunden im Grünen ein.

Praktisch ist ebenfalls der vorhandene Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Abgerundet wird das Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Kaufpreis inkludiert ist.

**Objektnummer: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Ausstattung und Details**

- Tageslicht-Duschbad
- Gäste-WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Große Loggia
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

**Objektnummer: 26001130 - 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: 26001130 - 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 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: 26001130 - 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)**