

Frankfurt am Main – Rödelheim

# Charmante Drei-Zimmer-Altbauwohnung mit guter Infrastruktur

Objektnummer: 25001230



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

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

Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25001230	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64,7 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	05.12.2025	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1910		

Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.08.2026	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



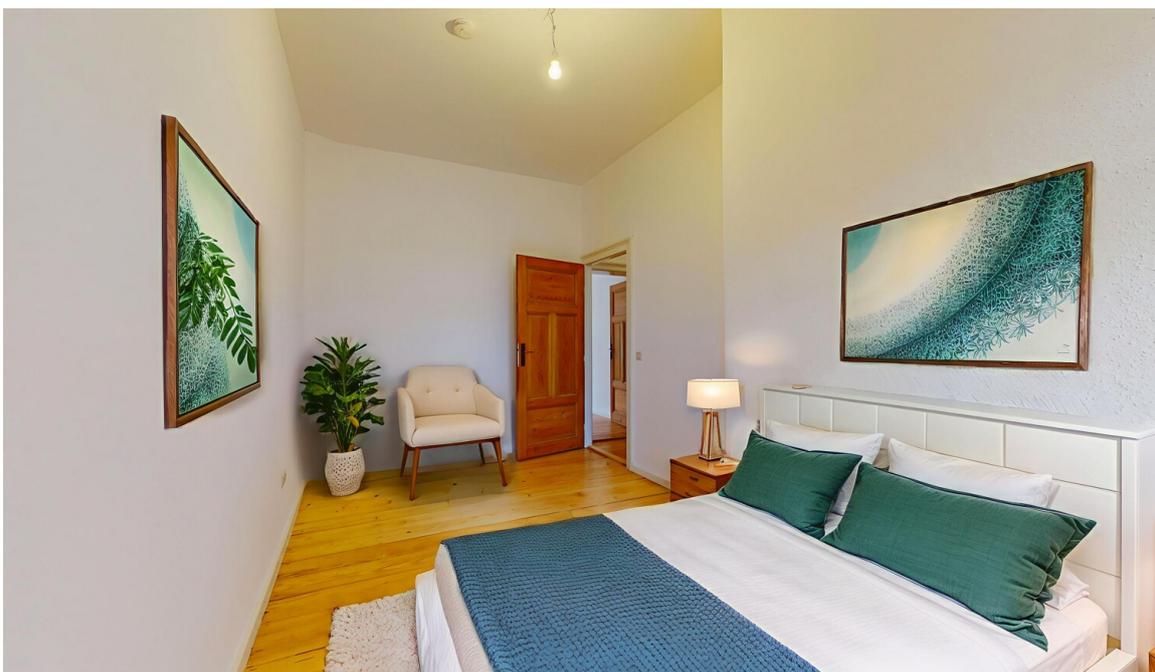
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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



Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



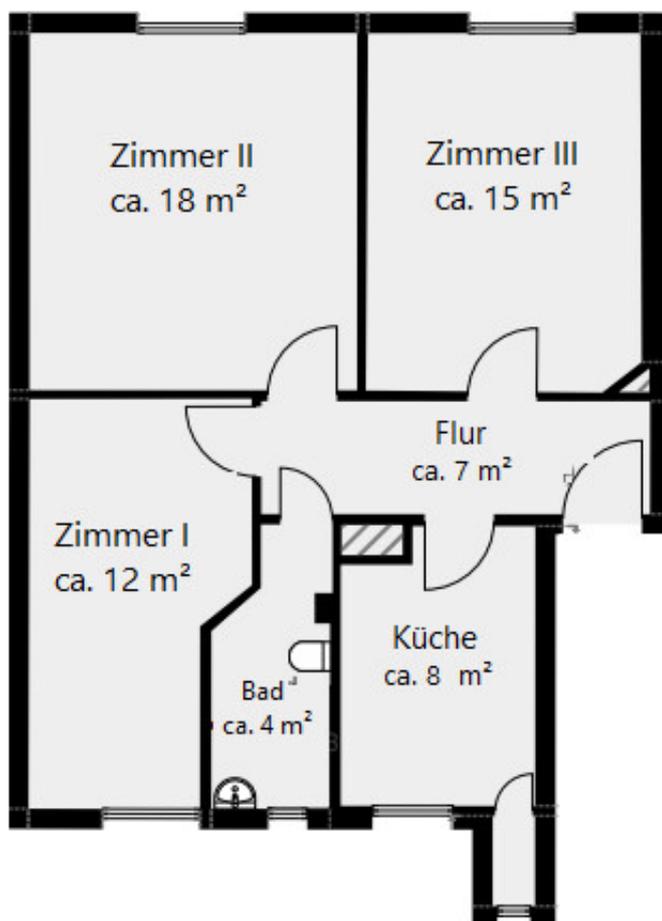
Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25001230 - 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: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung, im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses, aus dem Jahr 1910 verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnfläche von circa 65 m<sup>2</sup> besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare oder Singles.

Die Wohnung wurde im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2002 an heutige Wohnansprüche angepasst. Sie befindet sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Altbaustil und moderner Funktionalität.

Der großzügige Wohnbereich bietet Platz für individuelle Gestaltung. Große Fenster sorgen für angenehmes Licht und eine freundliche Atmosphäre. Die Raumaufteilung ermöglicht einen harmonischen Übergang zwischen den Bereichen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und bieten Rückzugsmöglichkeiten.

Eine Küche mit einer kleinen Speisekammer ist funktional eingerichtet. Ein Badezimmer mit Tageslicht vervollständigt das Angebot. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Für Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Ausstattung und Details

- Dielen
- Wechselsprechanlage
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Doppelverglasung mit Rollläden
- Kellerraum mit circa 13 m<sup>2</sup>
- Fahrradcarport im Hof

Objektnummer: 25001230 - 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: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.8.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## 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](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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