

Frankfurt am Main - Rödelheim

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 26001157*



**PRECIO DE COMPRA: 315.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 67,72 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## De un vistazo

Número de propiedad	26001157	Precio de compra	315.000 EUR
Superficie habitable	ca. 67,72 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	2026
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1925	Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	134.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.01.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1925

Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propiedad



Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Una primera impresión

Diese gepflegte und vermietete Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in attraktiver Lage von Frankfurt-Rödelheim. Mit einer Wohnfläche von circa 67 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch einen gelungenen Grundriss sowie ihren klassischen Altbaucharme.

Besondere Highlights sind das hochwertige Fischgrätparkett sowie die circa 3 Meter hohen Decken, die mit Stuck versehen sind. Diese besonderen Altbaumerkmale verleihen den Wohnräumen eine zeitlose Eleganz und ein angenehmes Wohnambiente. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung verfügt weder über einen Balkon noch über einen eigenen Stellplatz. Den Bewohnern steht jedoch ein ruhiger, gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof zur Verfügung, der einen attraktiven Rückzugsort im Freien bietet.

Da die Wohnung derzeit vermietet ist, eignet sie sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine wertstabile Investition in einem gefragten Frankfurter Wohnstandort suchen.

**Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Detalles de los servicios**

- **Fischgrätparkett**
- **Altbaucharme und Stuckelemente**
- **Circa 3 Meter hohe Decken**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**
- **Kellerraum**
- **Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof**

**Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Todo sobre la ubicación**

**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. Der Bahnhof Rödelheim ist in unter zehn Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Anbindung in die Frankfurter Innenstadt, den Hauptbahnhof und den 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.**

**Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

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

**E-Mail: frankfurt@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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