

Frankfurt am Main - Rödelheim

# Charmante Vier-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz in Parknähe

CODE DU BIEN: 26001130



PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26001130
Surface habitable	ca. 91,76 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	390.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>153.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>24.04.2028</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1974</b>

CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26001130 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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