

Frankfurt am Main - Rödelheim

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26001157



PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 67,72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26001157 - 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: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 26001157                 |
| Surface habitable     | ca. 67,72 m <sup>2</sup> |
| Étage                 | 1                        |
| Pièces                | 3                        |
| Chambres à coucher    | 2                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1925                     |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 315.000 EUR   |
| Type                         | Étage   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2026  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée   |

**CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## Informations énergétiques

|   |                     |  |                                       |
|---|---------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                 | Consommation finale d'énergie                            | 134.10 kWh/m <sup>2</sup> a           |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 29.01.2028          | Classement énergétique                                   | E                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                 | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | 1925                                  |

CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26001157 - 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: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Une première impression**

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.

**CODE DU BIEN: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26001157 - 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. 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.**

**CODE DU BIEN: 26001157 - 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: 26001157 - 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)**