

Frankfurt am Main - Rödelheim

# Gepflegte Drei-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26001157*



**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 67,72 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26001157
Superficie netta	ca. 67,72 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1925

Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	134.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.01.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26001157 - 60489 Frankfurt am Main - Rödelheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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