

Frankfurt am Main – Rödelheim

## Grazioso appartamento trilocale in un palazzo d'epoca con buone infrastrutture

**Codice oggetto: 25001230**



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64,7 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25001230 - 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: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25001230
Superficie netta	ca. 64,7 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	06.11.2025
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1910

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

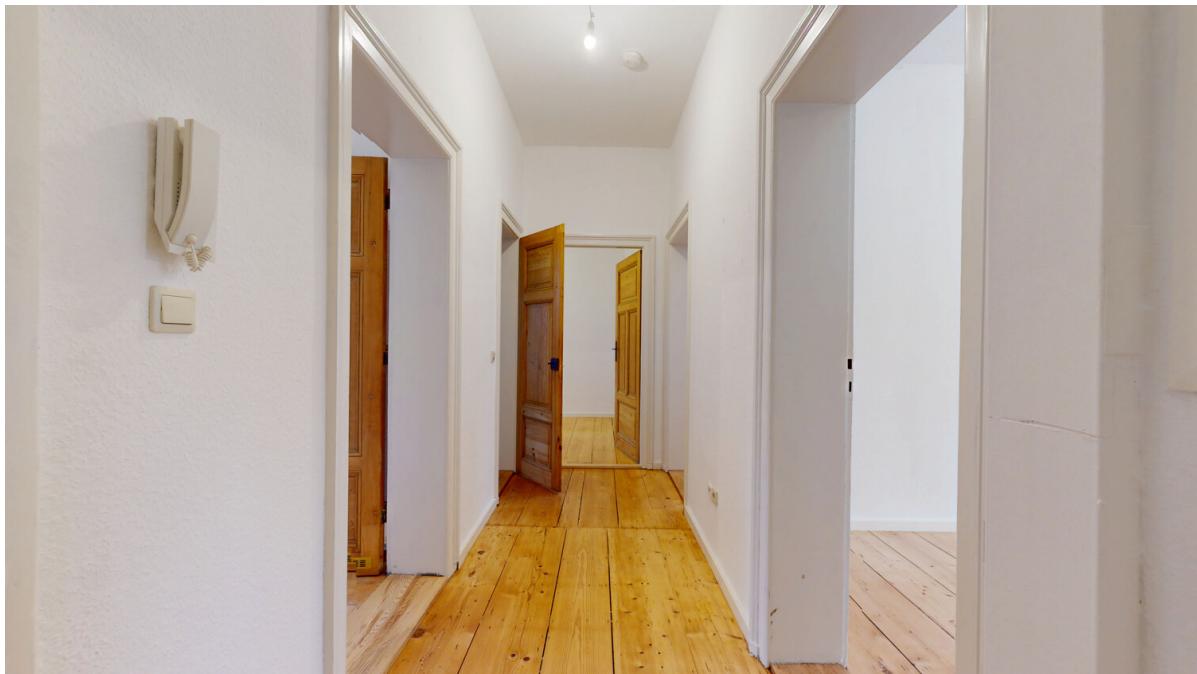
Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	132.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.08.2026	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

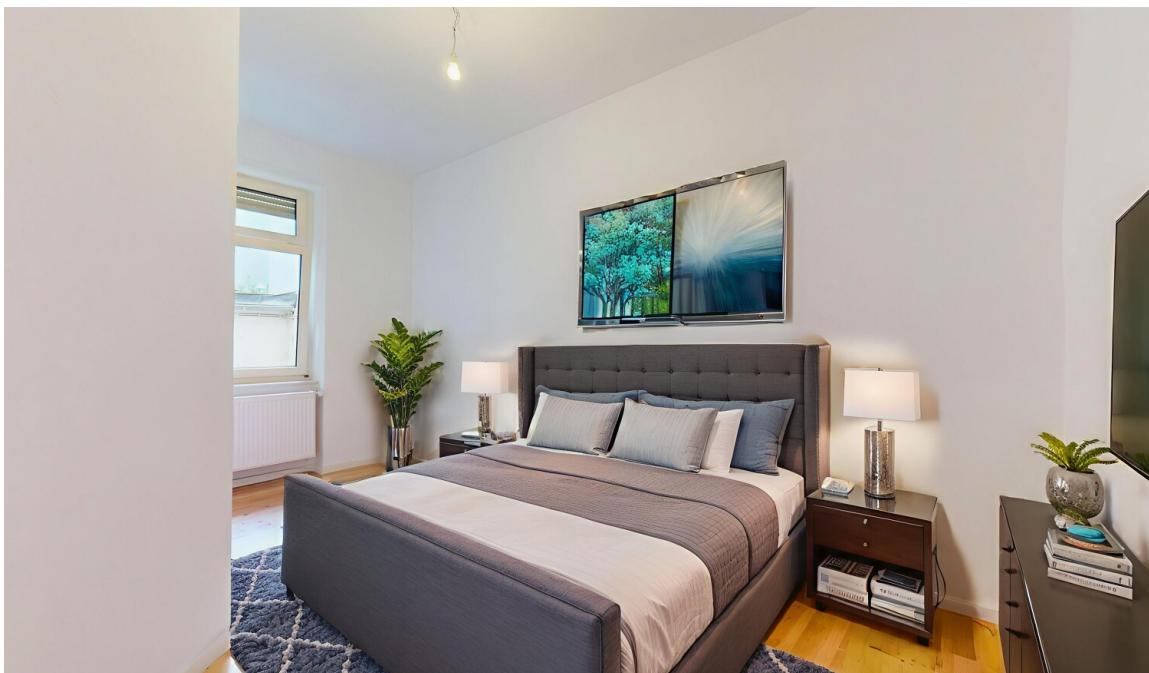
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

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



Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



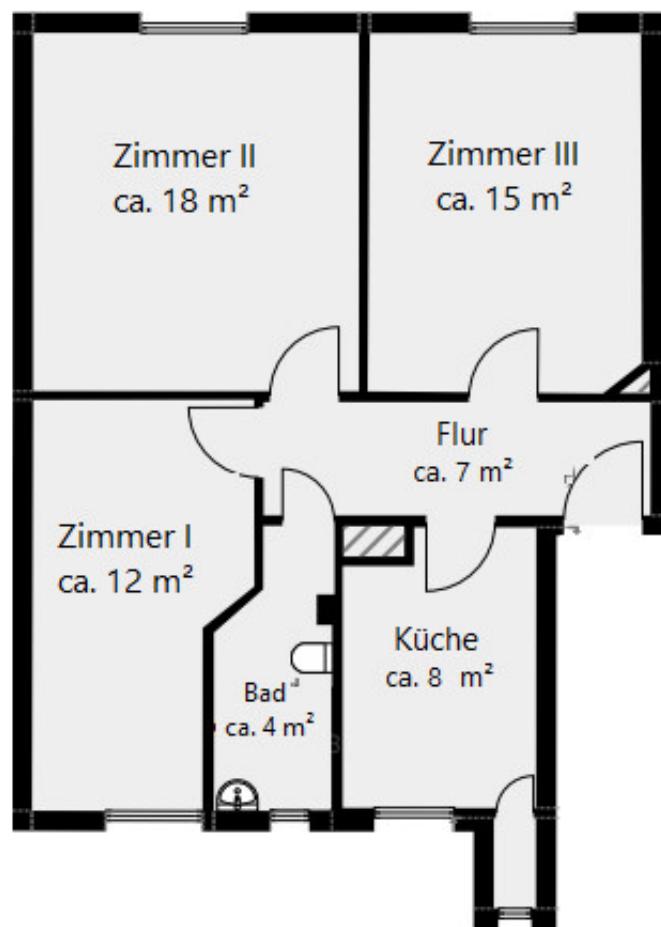
Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25001230 - 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: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim**

## Una prima impressione

Questo trilocale ben tenuto, situato al piano rialzato di un edificio plurifamiliare risalente al 1910, coniuga il fascino storico con il comfort abitativo contemporaneo. La superficie abitabile di circa 65 m<sup>2</sup> vanta una distribuzione ben progettata e soluzioni versatili per coppie o single. L'appartamento è stato ampiamente ristrutturato nel 2002 per soddisfare gli attuali standard abitativi. Si presenta in ottime condizioni e colpisce per il riuscito connubio tra stile d'epoca e funzionalità moderna. L'ampia zona giorno offre ampio spazio per un arredamento personalizzato. Le ampie finestre garantiscono una piacevole luminosità e un'atmosfera accogliente. La distribuzione degli spazi consente un passaggio armonioso tra le diverse aree. Due camere da letto ben proporzionate possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti, offrendo rifugi privati. Una cucina funzionale con una piccola dispensa è inclusa. Un bagno con luce naturale completa l'offerta. L'appartamento è disponibile da subito. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25001230 - 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. 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.

**Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25001230 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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