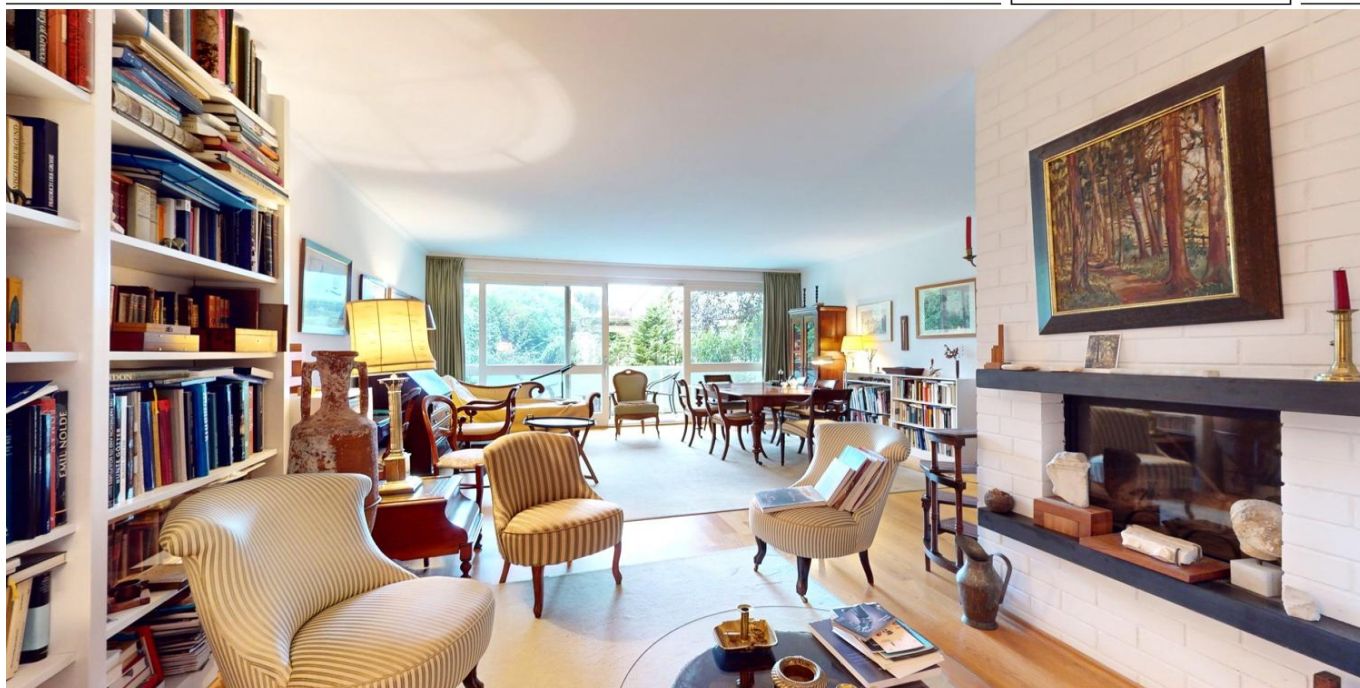


Frankfurt am Main – Rödelheim

# Drei-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und zwei Garagen in ruhiger Lage

Objektnummer: 24001222



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

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24001222
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	480.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	150.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Die Immobilie

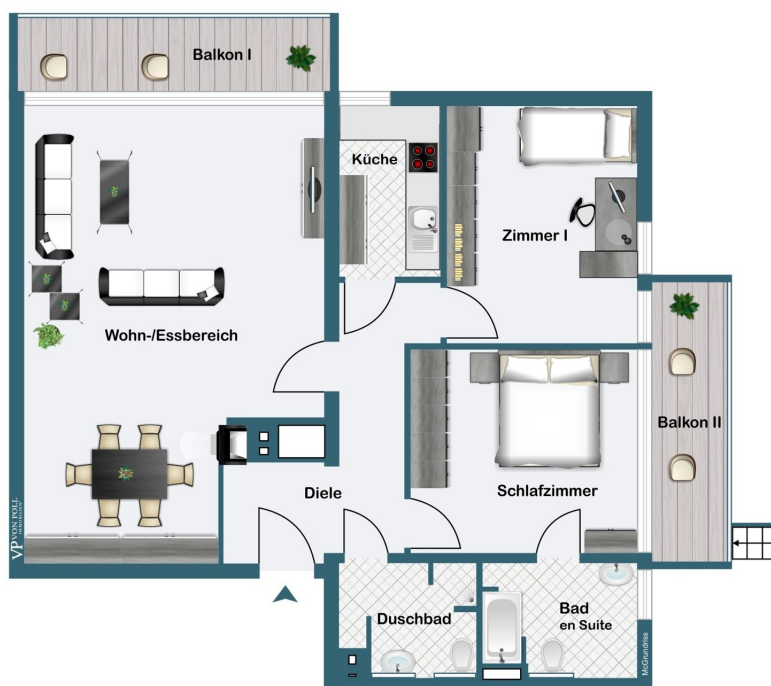


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Liegenschaft in ruhiger Lage fußläufig zur Nidda und zum Solmspark. Die französische Schule befindet sich in der Nähe. In dem großzügigen Entreé befindet sich ein praktischer Einbauschränk. Rechts befindet sich das Gästebad und das Master Bedroom. Von diesem gelangt man auf einen der Balkone. Dieser hat einen direkten Zugang zu dem wunderschönen Gemeinschaftsgarten. Im Master Bedroom befindet sich der Zugang zum Tageslichtbad. Am Ende des Flurs befindet sich die voll ausgestattete Einbauküche und rechts davon ist ein weiteres Zimmer, welches momentan als Arbeitszimmer genutzt wird. Links befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin und dem direkten Zugang zu dem zweiten Balkon. Zwei Garagen sind für jeweils 20.000 Euro zusätzlich zu erwerben. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Ausstattung und Details

- Parkettboden
- Einbauküche
- Kamin
- Zwei Balkone
- von einem Balkon direkter Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- Kellerabteil
- Zwei Garagen (für jeweils 20.000 Euro zuzüglich)

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Alles zum Standort

Rödelheim ist ein Stadtteil von Frankfurt am Main und liegt im Nordwesten der Stadt. Dieser Stadtteil ist nicht weit von der Nidda entfernt, und somit ein schöner Ort der zum Verweilen und Joggen einlädt, Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar. Die Infrastruktur Rödelheims ist in jeder Hinsicht ideal! Beliebt sind vor allem die kurzen Fahrtwege in die City und die guten Einkaufsmöglichkeiten in der Radilo- und Lorscher Straße. Das Zentrum von Frankfurt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. Neben U- und S-Bahn bestehen diverse Busverbindungen und Sie haben direkten Autobahnschluss an die A 5 und A 66.

Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2027. Endenergieverbrauch beträgt 150.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Objektnummer: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Doris Jedlicki

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main – Westend  
E-Mail: [frankfurt@von-poll.com](mailto:frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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