

Frankfurt am Main – Rödelheim

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

Property ID: 24001222



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

**PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## At a glance

Property ID	24001222	Purchase Price	480.000 EUR
Living Space	ca. 101 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	1966		
Type of parking	2 x Garage, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	150.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.06.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## The property



Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## The property



Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## The property



Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## The property



Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## The property



Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## The property



Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## The property

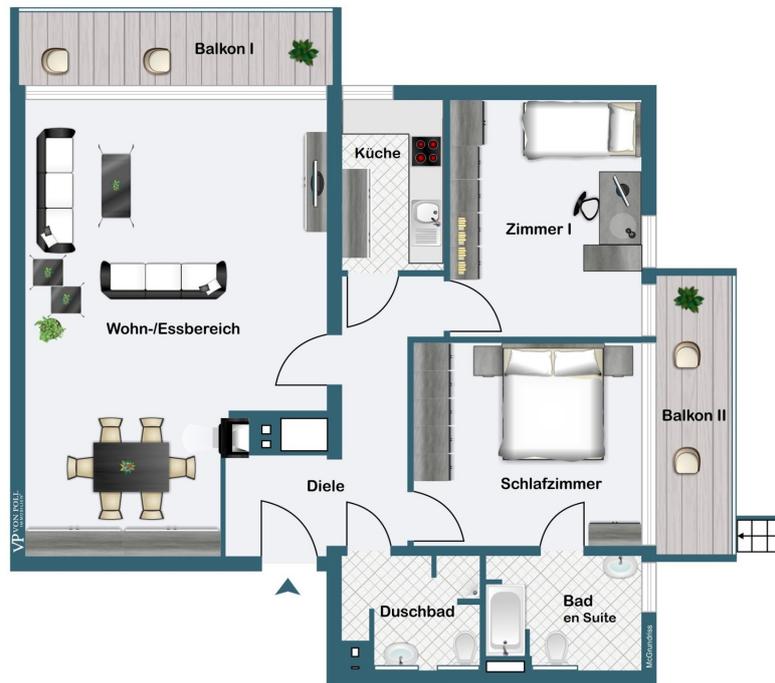


Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## A first impression

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.

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Details of amenities

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

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## All about the location

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.

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Other information

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.

Property ID: 24001222 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)