Frankfurt am Main – Rödelheim

Helle Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 26001237



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105.2 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

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

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26001237
Wohnfläche	ca. 105.2 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2016

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	25.10.2027
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	62 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie

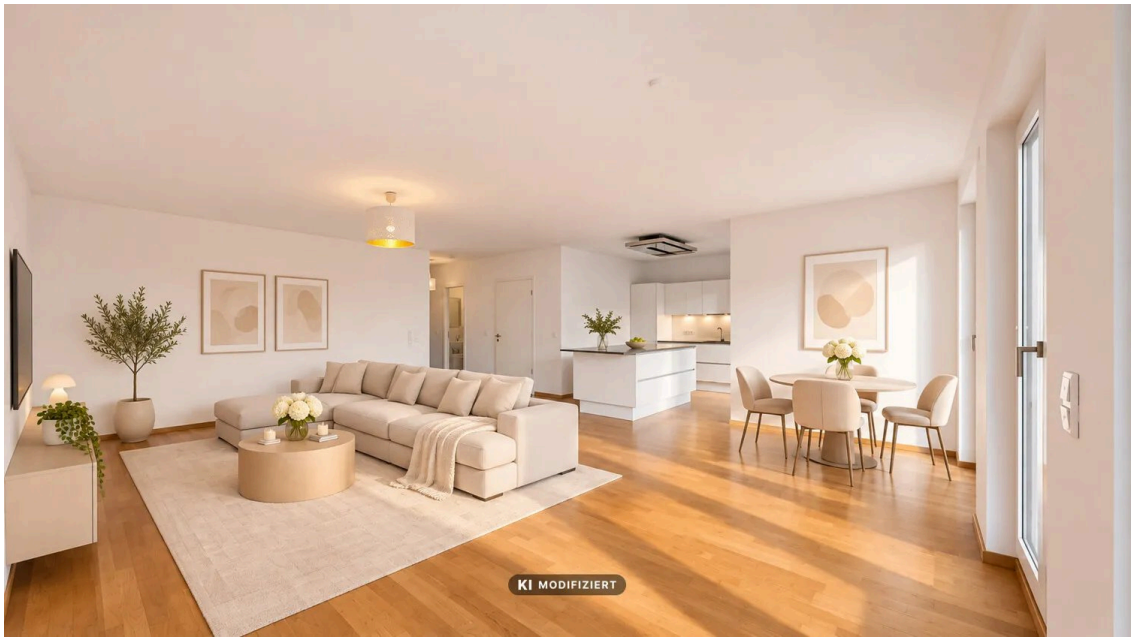




Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie

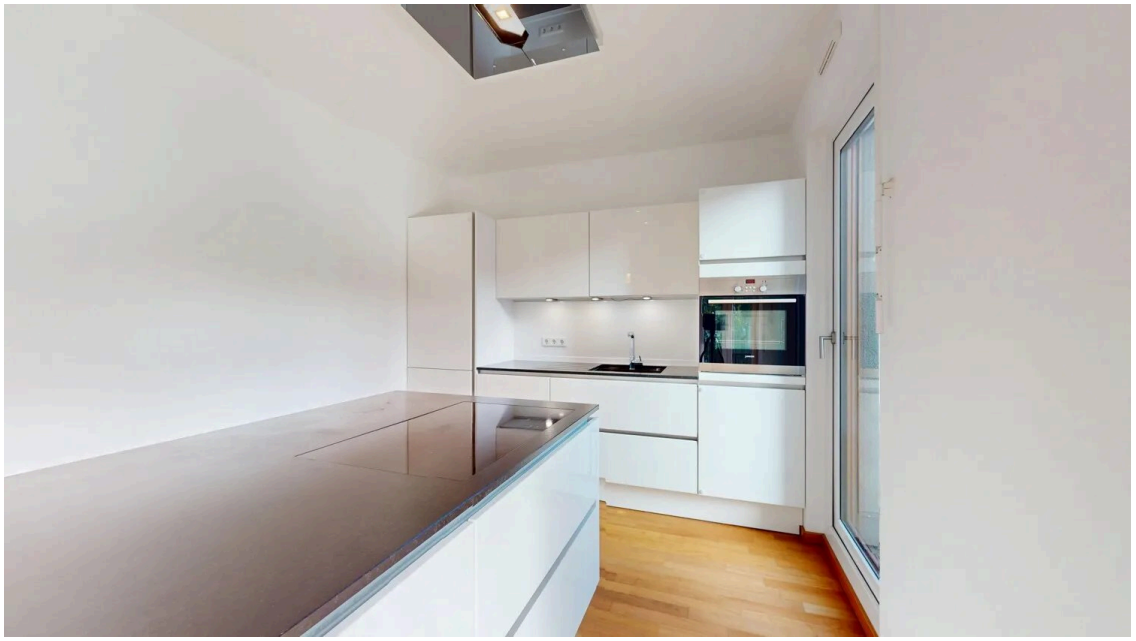




Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie

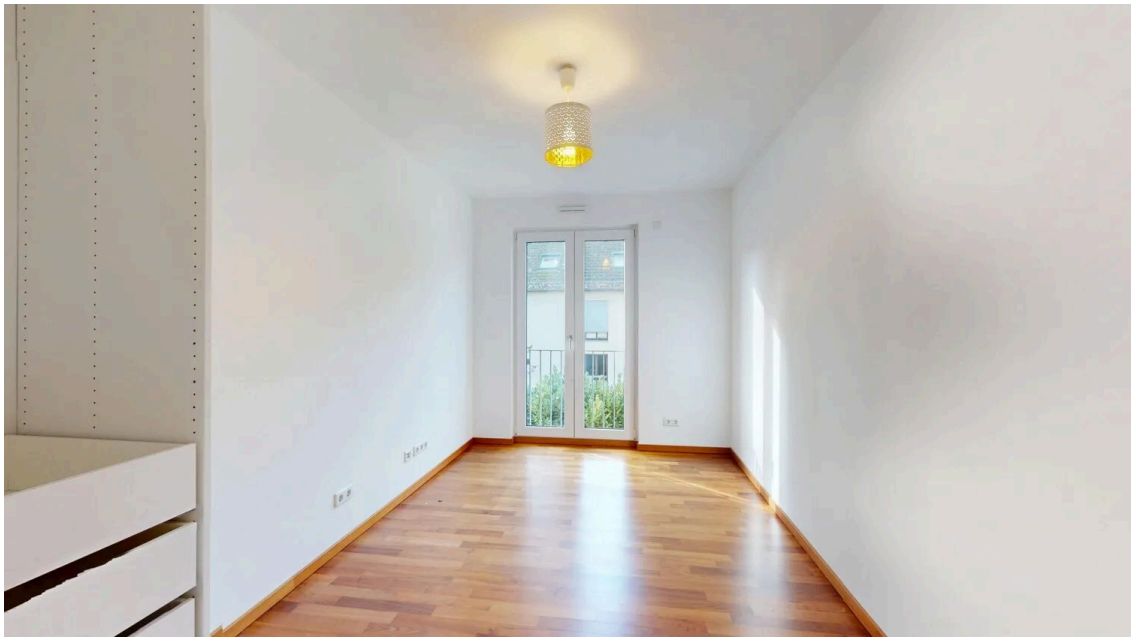




Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Die Immobilie

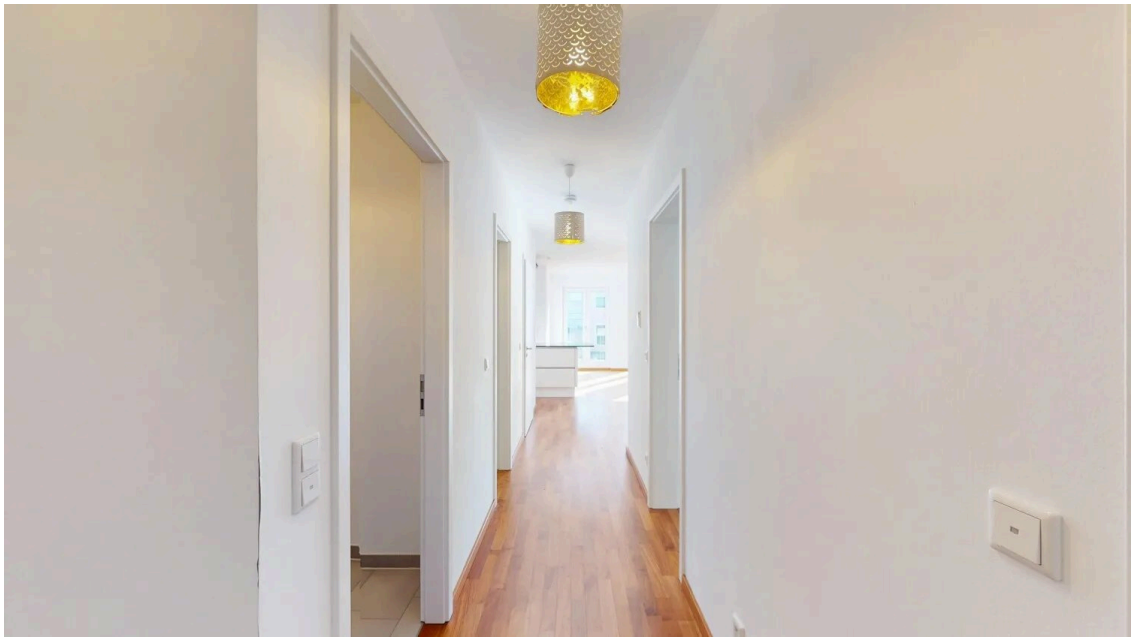




Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

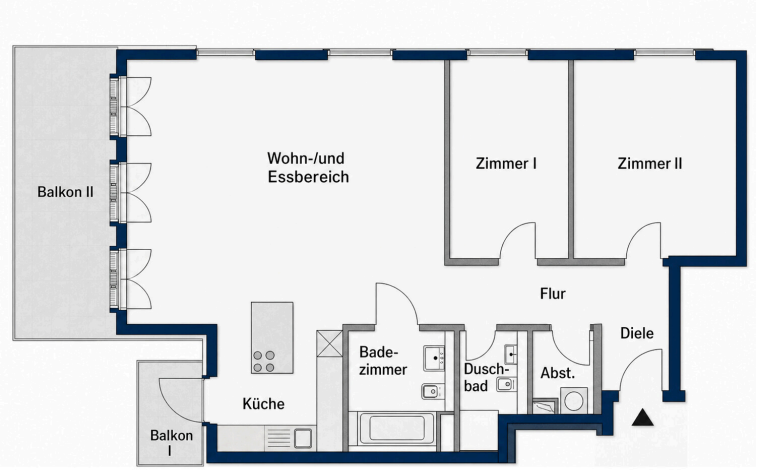
Die Immobilie





Objektnummer: 26001237 - 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: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Ein erster Eindruck

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Drei-Zimmer-Wohnung vereint zeitgemäße Architektur, eine durchdachte Raumgestaltung und ein gehobenes Wohnambiente zu einem attraktiven Gesamtbild. Die Immobilie befindet sich im zweiten Obergeschoss einer kleinen, gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 2016 und überzeugt durch ihre ruhige, zugleich begehrte Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Rödelheim.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Wohncharakter deutlich. Klare architektonische Linien, großzügige Fensterflächen und ein harmonisch abgestimmtes Raumkonzept schaffen eine helle, offene und einladende Atmosphäre. Die gelungene Grundrissgestaltung verbindet repräsentative Wohnbereiche mit angenehm separierten Rückzugsmöglichkeiten und bietet damit ein hohes Maß an Wohnkomfort.

Das Herzstück der Immobilie bildet der großzügig konzipierte Wohn- und Essbereich mit integrierter, moderner Einbauküche und zentraler Kochinsel. Die offene Gestaltung schafft einen fließenden Übergang zwischen Kochen, Essen und Wohnen und verleiht diesem Bereich einen besonders kommunikativen Charakter. Bodentiefe beziehungsweise großzügig dimensionierte Fensterflächen sorgen für einen hervorragenden Tageslichteinfall und unterstreichen das weitläufige Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnbereich zugängliche, großzügige Südbalkon. Dank seiner attraktiven Ausrichtung bietet er ideale Voraussetzungen für sonnige Stunden im Freien und erweitert den Wohnbereich insbesondere in den wärmeren Monaten um eine zusätzliche Aufenthaltsfläche. Ein zweiter, kleinerer Balkon ergänzt das Außenflächenangebot und schafft einen weiteren privaten Rückzugsort.

Die beiden gut proportionierten Schlafzimmer überzeugen durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell als Hauptschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Zwei angrenzende Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine angenehme Trennung der privaten Wohnbereiche. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für anspruchsvolle Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept legen.

Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzt die funktionale Raumaufteilung und sorgt dafür, dass sich die alltäglichen Anforderungen des Wohnens komfortabel in das Gesamtkonzept integrieren lassen.

Auch die technische Ausstattung entspricht dem modernen Charakter der Immobilie.

Eine Fußbodenheizung gewährleistet eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung, während elektrische Rollläden zusätzlichen Bedienkomfort bieten. Das Zusammenspiel dieser Ausstattungsmerkmale unterstreicht den gehobenen Wohnstandard und trägt zu einem angenehmen Wohngefühl zu jeder Jahreszeit bei.

Weitere Annehmlichkeiten bieten ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum sowie zwei zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage. Ein Aufzug verbindet sämtliche Wohnebenen mit dem Keller und der Tiefgarage und ermöglicht einen komfortablen, barrierearmen Zugang zu den einzelnen Bereichen des Gebäudes.

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre gelungene Verbindung aus moderner Bauweise, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept. Zwei Balkone, zwei Badezimmer, die offene Wohnküche mit Kochinsel sowie die komfortable Erschließung des Gebäudes schaffen ein Wohnangebot, das sowohl funktional als auch architektonisch überzeugt.

Insgesamt präsentiert sich diese Eigentumswohnung als attraktive Gelegenheit für Käufer, die ein modernes Zuhause mit gehobenem Wohnkomfort in einer gefragten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlage von Frankfurt-Rödelheim suchen.

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Ausstattung und Details

- Video-Gegensprechanlage
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Hochwertige, offene Einbauküche mit Kochinsel inklusive Elektrogeräten
- Einbauschränke in Zimmer II und Bädern
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Elektrische Rollläden
- Zwei Balkone, eines mit Fluchttreppe
- Kellerraum
- Fahrradabstellraum
- Inklusive zwei PKW Duplexstellplätze in der Tiefgarage

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Sonstige Angaben

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: 26001237 - 60489 Frankfurt am Main – Rödelheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 - 26 91 57 0
E-Mail: frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com