

Exposé

Mehrfamilienhaus in Frankfurt

**Provisionsfrei!.....:Mehrgen.-Haus, viele Optionen,
Wohnen, Arbeiten, Renditeobjekt,.....**



Objekt-Nr. OM-390050

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.298.500 €**

60489 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	694,00 m²	Schlafzimmer	7
Etagen	3	Badezimmer	6
Zimmer	12,00	Garagen	3
Wohnfläche	320,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Auf 694m² Grundstück bietet das grundsanierte Mehrgenerationen-, Boardinghaus, Renditeobjekt viel Raum für Ihre Möglichkeiten.

Auf Wunsch kann die aktuell gut vermietete Immobilie kurzfristig weitgehend leer übergeben werden.

Optimal für Selbstnutzer, die außerdem noch Mieteinnahmen erzielen wollen.

Folgende Wohn-, Nutzflächen gibt es:

DG - 80 m² -vermietet,

1. OG- 100m² teilmöbliert vermietet,

EG 1x ca. 55 m² und 1 x 45 m² je mit Terrasse vollmöbliert vermietet, -auf Wunsch frei.

EG Appartement Dependance 22m² vollmöbliert vermietet - auf Wunsch frei.

EG Appartement Dependance 20m² vollmöbliert vermietet -auf Wunsch frei.

Aktuell beträgt die Jahresnettomiete im voll vermieteten Zustand ca. 60800 €. Die Mieten wären noch steigerbar, da fast alle Wohnungen möbliert- oder teilmöbliert vermietet sind. (Boardinghaus-Konzept.)

Renovierungsmassnahmen:

2013- EG und 1. OG komplett entkernt, neue Elektroinstallation, Wände verputzt und tapeziert, Fussboden Laminat verlegt 2 Bäder erneuert, neue Steigeleitungen, Wasser, Heizung, Abwasser, Küchen, Heizkörpertausch und HK- Nischen ausgemauert, Zimmertüren.

2014 - Haus gestrichen, Balkone neue Verblendung mit Kunststoffbrettern. Kellerboden gefliest, Hauptleitung Wasser erneuert.

Die vorhandene Niedertemperatur Heizungsanlage wird mit einen Gasgebläsebrenner betrieben und entspricht laut Schornsteinfeger für mindestens die nächsten 2 Jahre den aktuellen Anforderungen.

Jahresverbrauch inclusive Warmwasserbereitung: 5450 m³ Erdgas! = Günstigste Möglichkeit Wärme zu erzeugen!

2016 - Garten neu angelegt, Treppenhaus verputzt und gestrichen

2017 - vordere Terrasse vergrößert, Hauptwasserleitung erneuert,

2025 Solaranlage mit Energiespeicher 10 kWh, Wallbox und neuer Strom Zählerkasten fürs gesamte Haus. (Investkosten : 22500€)

Ausstattung

Besichtigungen der Immobilie werden erst nach einem persönlichen Kennenlernen durchgeführt. Das persönliche Gespräch dient dazu, Ihnen weitere Eindrücke zur Immobilie zu übermitteln Fragen vorab zu klären und Ihr etwaiges weiteres Interesse gemeinsam zu prüfen. Mit dem Vorgehen möchten wir Rücksicht auf die Bewohner/ Mieter des Hauses nehmen. Nach dem Kennenlernen organisieren wir dann gerne eine Besichtigung für Sie!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen erst ein vollständiges Exposé zusenden, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten übermittelt und uns weiterhin Informationen über die Ernsthaftigkeit Ihres Immobiliengesuchs mitgeteilt haben.

Lesen Sie bitte vorab die ersten Objektinformationen siehe oben. Vielen Dank für Ihre Kooperation.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Rödelheim - West : Provisionsfrei von privat!

Distanz zur Autobahn 5 min A5, A66, A648

Distanz zur Bus und Bahn Haltestelle Rödelheim, 800 m, ca. 8 min zu Fuß.

Es handelt sich um ein gepflegtes, fortwährend renoviertes,(Renovierungsstand/ Erhaltungszustand entspricht dem eines Hauses aus dem Jahr 1985, ursprüngliches Baujahr des Haupthauses 1965) voll vermietetes MFH guter Bausubstanz und in gutem Erhaltungszustand in ruhiger, grüner (fast dorflicher) Lage. Gute Anbindung an den Nahverkehr, Geschäfte, Schulen und die Autobahn 280 m2 Wfl.plus 80 m2 Büro/Gästehaus/ Hobby, plus Kellerräume, 694m2 Grdstck., genügend Stellplätze, Garagen

1965 erbaut in 2013/2014 umfangreich renoviert und erneuert.

Kaufpreisgebot

Mehr-Familienhaus, mit ca. 280m2 Wohnfläche plus 42 m2 Dependance /Büro-Gästehaus und ca. ca. 694m2 Grundstück, Str....., 60489 Frankfurt Rödelheim West

Ich / wir haben am _____ die o.g. Immobilie, im Rahmen eines Bietertermins besichtigt. Entsprechende Verkaufsunterlagen (Exposé, Merkblatt zum Bieterverfahren, etc.) wurden mir/ uns durch die Eigentümer übergeben. Ich/ wir hatte(n) ausreichend Zeit, die Immobilie in Augenschein zu nehmen.

Mein / Unser Kaufpreisangebot für die vorstehend bezeichnete Liegenschaft beträgt: _____ Euro.

(in Worten: _____ Euro)

Ich bestätige/Wir bestätigen hiermit, von den mir/uns vorliegenden Allgemeinen Informationen zum Bieterverfahren, Kenntnis genommen zu haben und mit den dort getroffenen Festlegungen einverstanden zu sein. Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt und wird bei Gebotsannahme durch einen Kapitalnachweis nachgewiesen.

Hinweis: Die Eigentümerzustimmung ist vorbehalten, d.h. die Eigentümer sind nicht zur Annahme eines bestimmten Gebotes verpflichtet. Rechte und Pflichten entstehen bei den Käufern und Verkäufern erst bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

Bitte beachten Sie, dass nur die Angebote berücksichtigt werden, die beim Inserenten / Eigentümer eingehen.

Die Bieterfrist endet am 6.3.2026 um 15.00 Uhr..

Name, Vorname, ggf. Firma

Ort ,Datum,Unterschrift

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



1.OG Wohn-Eß- Küchenbereich

Exposé - Galerie



Garten im Sommer



1.OG Wohn-Eß-Küchenbereich

Exposé - Galerie



1.OG Wohn-Eß-Küchenbereich



1.OG Badezimmer

Exposé - Galerie



1.OG Schlafen oder Büro Kind



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Schlafen- Wohnen



EG- Bad

Exposé - Galerie



EG - Bad



Garagenhof

Exposé - Galerie



Herrlicher Sommergarten



Dependance

Exposé - Galerie



EG Dependance Küche Wohnen



OGDependance Wohnen Bad

Exposé - Galerie



OG Dependance Bad



OG Dependance Einbauschränke

Exposé - Galerie



OG Dependance Blick zur Treppe



Garten u. Dependance

Exposé - Galerie



EG Dependance Appartement



EG Dependance Appartement

Exposé - Galerie

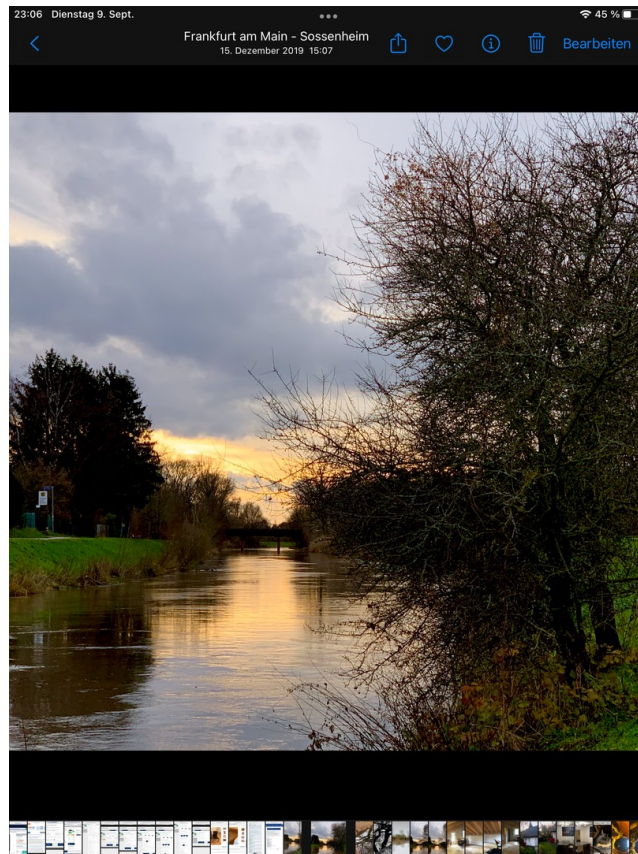


EG Dependance Bad App.



EG Dependance Bad App.

Exposé - Galerie

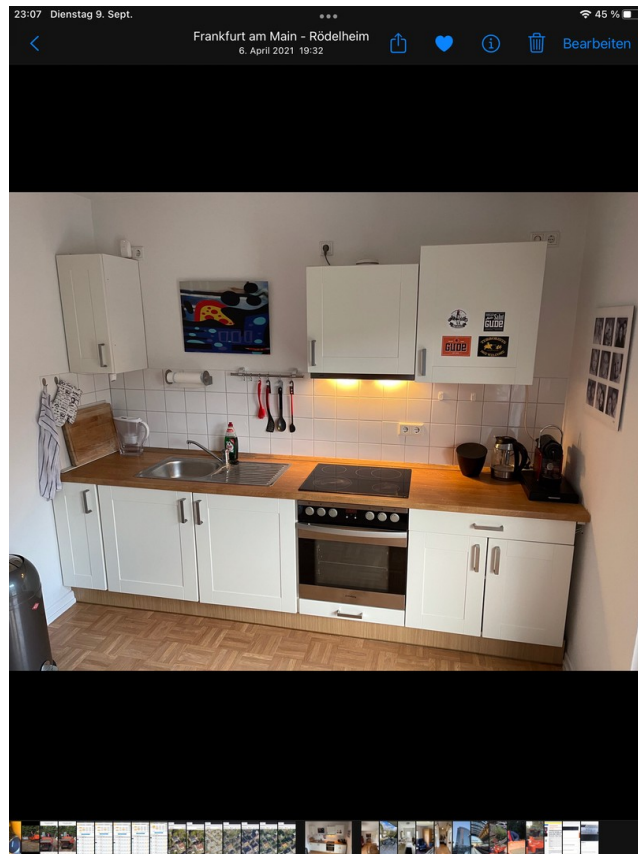


Nidda im Frühjahr



Terrasse EG Hinten

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnen



EG Bad

Exposé - Galerie



Dependance - Garten Herbst

Bernd Becker
Schornsteinfegermeister
Gebäudeenergieberater (HWK)
Fachkraft für Rauchwarmelder
Rheinallee 25a
65439 Flörsheim

06145 3790310
Fax: 06145 3790311
info@schornsteinfeger-roedelheim.de
www.schornsteinfeger-roedelheim.de

Bernd Becker Rheinallee 25a 65439 Flörsheim

Datum der Arbeitsausführung: 29.07.2025

☒ Überprüfung nach § 1 KÜO*
☐ Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
☐ Entmessung nach § 14 Absatz 2 1. BlmSchV
☒ Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BlmSchV
☐ Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BlmSchV
☐ Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BlmSchV

Ausfertigung für Eigentümer
Besondere Anmerkungen der Anlage

3185.000 / F-01

60489 Frankfurt-Rödelheim

Gebäudetyp: KG, Aufstellraum, Aufstellraum, Keller

Bescheinigung

Über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für gasförmige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Montage und Überprüfung von Anlagen (KÜO) vom 15. Juni 2002 (BGB I S. 1290), nach Rechtsvorschriften nach § 1 Absatz 1 Satz 3 Schieds- oder der ersten Feuerstättenverordnung - 1. BlmSchV vom 29. Januar 2010 (BGB I S. 38)

Wärmeabnehmer: Hersteller, Typ, Hersteller-Nr., Einrichtung
Wärmeabnehmer: Typ, Hersteller-Nr., Einrichtung
Wärmeabnehmer: Typ, Hersteller-Nr., Einrichtung

Leistungsbereich Leistung bei der Messung
Leistungsbereich Leistung bei der Messung

Verbrauchsleistung: 12,42 kW
Verbrauchsleistung: 12,42 kW

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, ✗ = mangelhaft, -- = nicht zutreffend)

Feuerstätte: ✓ Abgasabzug: Abgasleitung: ✓
- Befestigung/Abstände: ✓ an der Strömungssicherung: O₂-Gehalt im Abgas: 5,6 %
- äußerer Zustand: ✓ in Brennröhre: unverdünnter CO-Gehalt: 90 ppm
- Brenner / Heizgasweg: ✓ an anderer Stelle: O₂-Differenz im Ringspalt: -- %
Flammrohr: ✓ Abgasklappe: ✓ Lufttemperatur im Ringspalt: -- °C
Flammrohr: ✓ Verbindungstück: ✓ Druckdifferenz im Ringspalt: -- Pa

☐ Folgende Mängel wurden festgestellt:
☒ Es wurden keine Mängel festgestellt

☐ Die Mängel stellen z. B. noch keine unmittelbare Gefahr dar; eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
☐ Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum zu beseitigen.
☐ Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

Messergebnis gemäß 1. BlmSchV:

Wärmeträgertemperatur	70 °C	Verbrennungslufttemperatur	27 °C	Abgasverlust	10 %
Sauerstoffgehalt im Abgas	5,6 %	Druckdifferenz	-13 Pa	Abgasverlust	110 °C
				Messunsicherheit	4 %
				Messunsicherheit	1 %

Das Messergebnis entspricht der Verordnung, weil ☐ Abgasverluste über 10 %
Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.
Die Messung ist bis zum zu wiederholen.

Bemerkungen:

Messgeräte-Identifikationsnummer(n): WMAVA4506100HE30325

14.08.2025

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mit Ihrer Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

Heizungszeugnis 2025

Bernd Becker
bevoll. Bezirksschornsteinfeger
Rheinallee 25a
65439 Flörsheim

Tel.: 06145 3790310
Fax: 06145 3790311

Bernd Becker Rheinallee 25a 65439 Flörsheim

LNr / KNr: 3185.000
Lage: KG, Aufstellraum, Keller
Anlagennummer: F-01

Betreiber, soweit nicht mit Anschrift identisch
Name
Stelle
Ort: 60489 Frankfurt-Rödelheim

Gebäudetyp
☐ Ein-/Zweifamilienhaus, eigentümergebaut
☐ Mehrfamilienhaus
☒ Vollständig verputztes Ein-/Zweifamilienhaus
☐ Sonstiges Gebäude:

Art der Anlage: Bestandsanlage
☐ BHKessel
☒ NT-Kessel
☐ Standardkessel
☐ Nah-/Fernheizung
☐ Wärmepumpe

Nennwärmeleistung in kW: 36
Einrichtungsjahr: 1984
Brennstoff: Erdgas (öffentliche Gasversorgung)

Hinweise auf Verpflichtungen nach § 97 Abs. 1 und 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) für den Eigentümer gemäß § 97 Abs. 3 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Im Gebäude / in der Wohnung / in den Räumen wie oben bezeichnet sind heizungstechnische Anlagen oder Anlagenteile vorhanden, für die die folgenden Verpflichtungen nach dem Gebäudeenergiegesetz bestehen oder noch zu erfüllen sind:

☐ Die Aufrechterhaltung von Heizkesseln, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beheizt werden (ausgenommen Niedertemperatur- und Brennstoffkessel) (§ 97 Abs. 1 Nr. 1 GEG) und
☐ die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt wurden, sofort (§ 97 Abs. 1 GEG) und
☐ die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung (§ 97 Abs. 2)
☐ Wie vor, jedoch bis am 1. Februar 2002 vom Eigentümer bewohnten 1- und 2-Familienhäusern innerhalb von 2 Jahren nach Eigentümerwechsel (§ 97 Abs. 3 GEG)
☐ Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentümersübergang nach dem Eigentümerwechsel (§ 97 Abs. 4 GEG)
☐ Die Dämmung von bisher ungedämmten, zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in nicht beheizten Räumen (§ 97 Abs. 1 Nr. 2 und § 71 Abs. 1 Nr. 1 GEG)
☐ Wie vor, jedoch bis am 1. Februar 2002 vom Eigentümer bewohnten 1- und 2-Familienhäusern innerhalb von 2 Jahren nach Eigentümerwechsel (§ 97 Abs. 3 GEG)
☐ Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt 2 Jahre ab dem ersten Eigentümersübergang nach dem Eigentümerwechsel (§ 97 Abs. 4 GEG)
☐ Es ist ein mit Heißwasser beheizter Heizkessel entgegen § 72 Abs. 4 und 5 GEG eingebaut (§ 97 Abs. 1 Nr. 3 GEG)
☐ Die Ausstattung von Zentralheizungen mit Regelanlagen (zentrale selbsttätig wirkende Einrichtung zur Verminderung und Abschaltung der Wärmezufuhr sowie zur Ein- und Ausschaltung elektrischer Antriebe in Abhängigkeit von
1. der Außentemperatur oder einer anderen geeigneten Führungsgröße und
2. der Zeit
bis zum 30. September 2021 (§ 97 Abs. 4, § 61 Abs. 2 GEG)

Erfüllung:

☒ Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sind eingehalten.
☐ Die vorgefundenen Mängel sind bis zum zu beheben

Bitte benachrichtigen Sie mich schriftlich, nachdem die Mängel behoben worden sind. Werden die Verpflichtungen nicht innerhalb der festgesetzten Frist erfüllt, bin ich gemäß § 97 Abs. 3 GEG verpflichtet, hierüber die zuständige Behörde zu unterrichten.

14.08.2025
Datum, Bevollmächtigter/ Bezirksschornsteinfeger/in

Heizung 2025

Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 399435

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: HE-2024-005104504

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ sind möglich ☒ sind nicht möglich

empfohlen

(freiwillige Angaben)

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	In Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maßnah- me	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowatt- stunde Endenergie
		Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) vom 1995	☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energieausweis

[illegible]

Energieverbrauch



2.OG Südseite

Exposé - Galerie



2.OG Nordseite



2.OG Dusch - Bad



2.OG Dusch- Bad

Exposé - Galerie

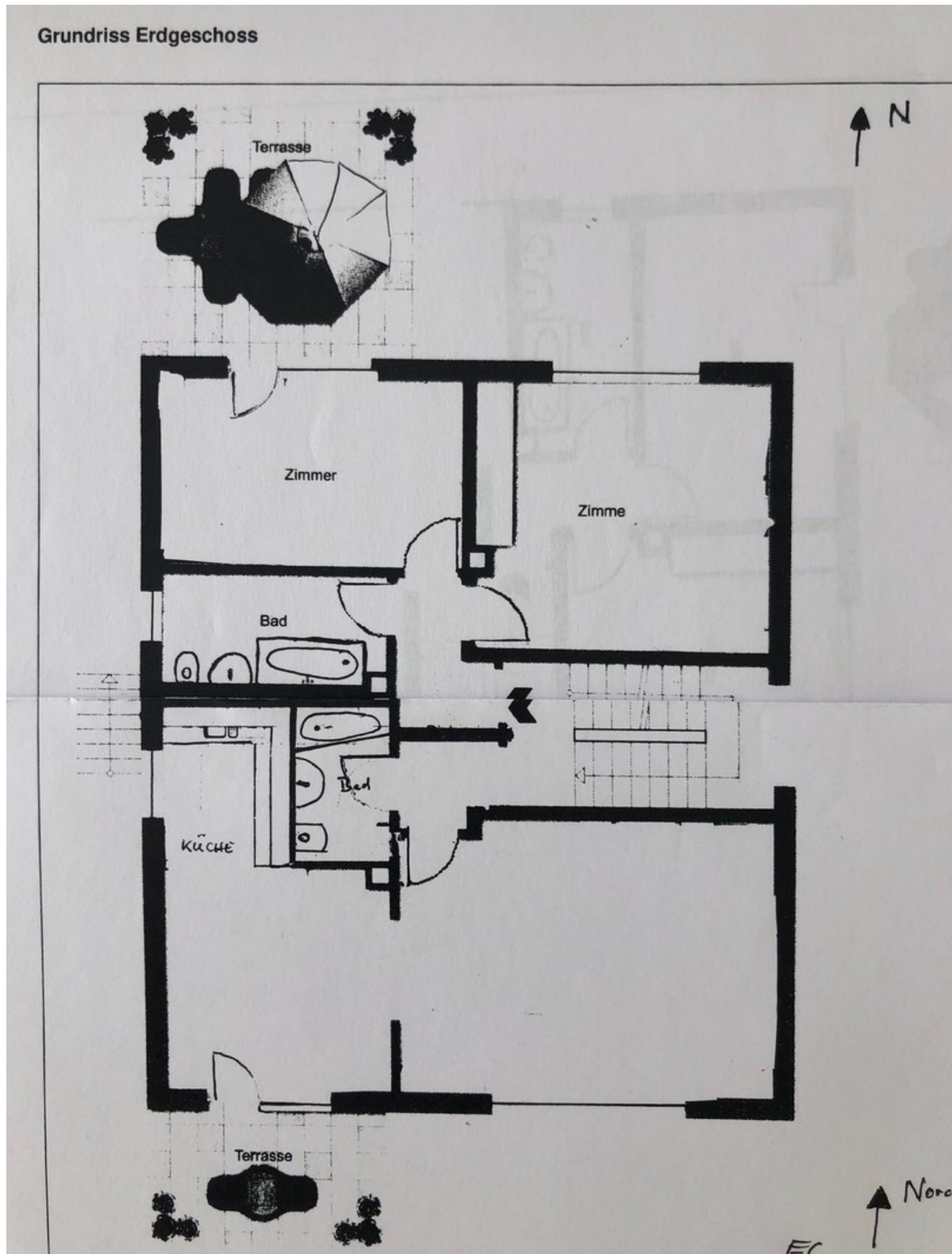


Neu 25: Solaranlage +Speicher



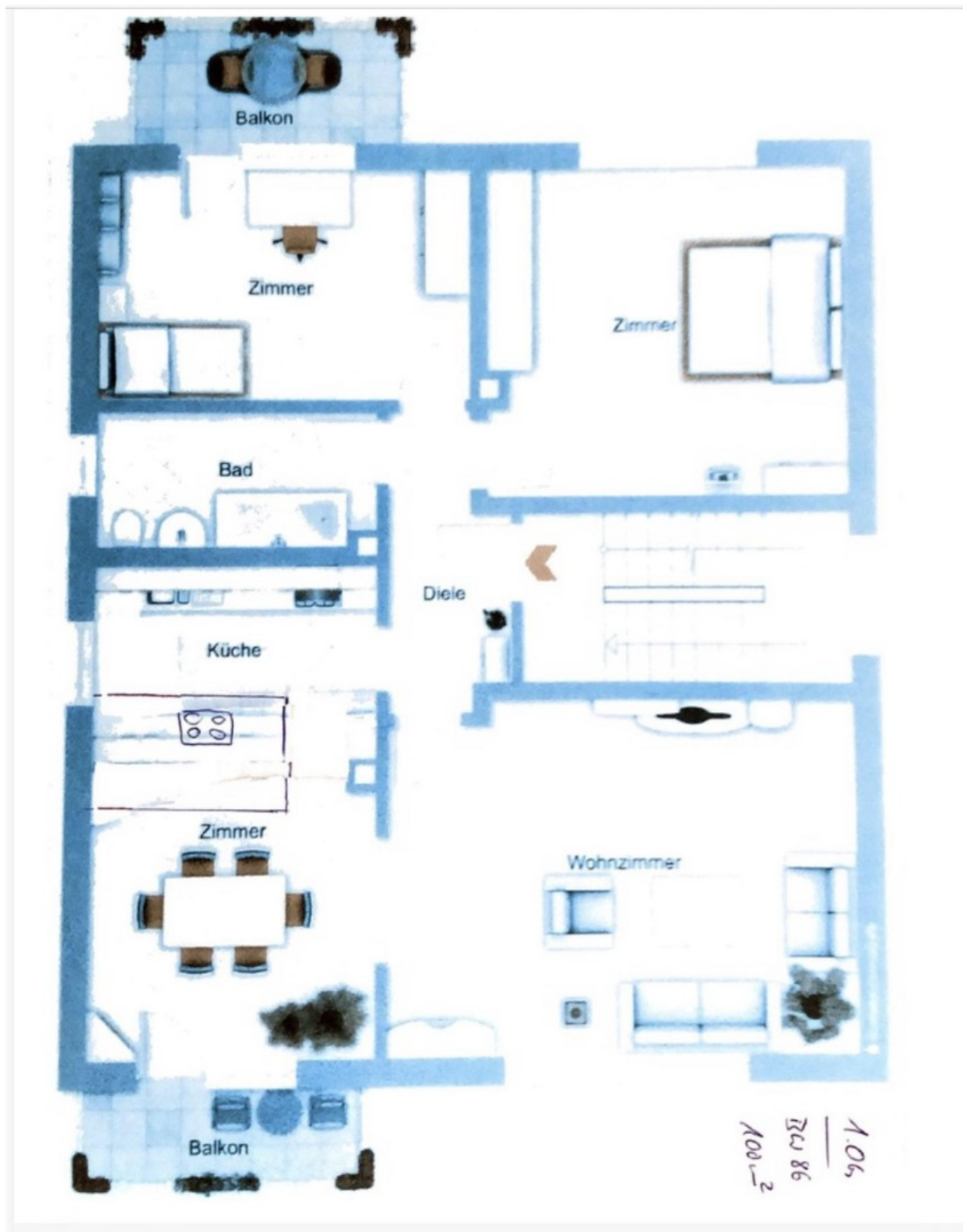
2.OG Küche

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



1. OG

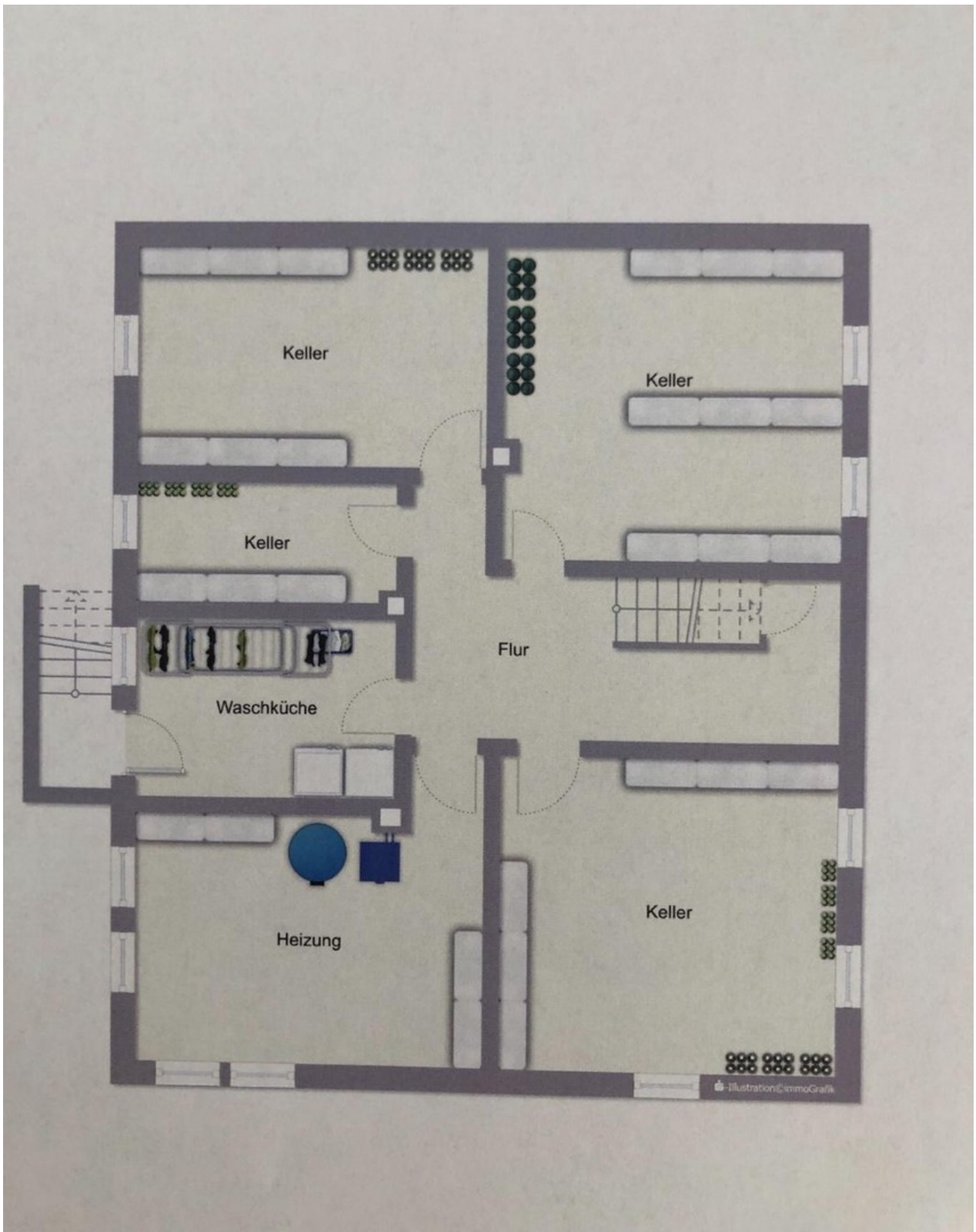
Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



2.OG

Exposé - Grundrisse



Keller