

Exposé

Zweifamilienhaus in Frankfurt

Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-429809**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.495.000 €**

60489 Frankfurt
Hessen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	655,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	402,73 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Zweifamilienhaus mit schönem Garten befindet sich auf einem eingewachsenen Grundstück und wurde 1968 erbaut und fortlaufend renoviert, dennoch ist eine Teil-Renovierung erforderlich.

Derzeitige Eigennutzung als Einfamilienhaus.

Wohn-/ Nutzfläche (gemäß Energieausweis): ca. 187 m² / ca. 311,6 m²

Nutzflächenberechnung nach DIN 283: ca. 402,73 m²

Grundstück: ca. 655 m²

Voll unterkellert (trocken; Teilausbau); DG ausgebaut.

Ausstattung

Teilrenoviert, letzte Arbeiten 07/08 2024 (Fassade/Keller sowie DG & EG jeweils teilweise)

Gasleitungen Innen saniert 11/2020; neuer Hauswasseranschluss 05/2021.

Einbauküche, Garage, Carport, Garten

Nettoflächen:

KG: Vollunterkellert (incl. Garage; der ehemalige Öltankraum wurde als Gartenkeller umgebaut), Werkstatt, ausgebauter & beheizter Raum (z.B. Fitnessraum), 2 Keller/ Lagerräume, Gartenkeller

EG: ca. 110m²

1.OG: ca. 105m²

DG: ca. 44m²

Im Keller steht ein beheizter, ausgebauter Raum (ca. 28 m²) zur Nutzung bereit; Raumhöhen im KG ca. 2,33 m.

Heizung: Gasbrennwertheizung/Zentralheizung mit Warmwassererzeugung Bad EG, Warmwassererzeugung Küche EG & 1. OG (Küche & Bad) Strom.

Energieverbrauch der letzten Jahre:

Gas (2025): 36.215 kWh Strom: 2.290 kWh

Gas (2024): 33.748 kWh Strom: 2.493 kWh

Gas (2023): 25.696 kWh Strom: 2.434 kWh

Gas (2022): 33.719 kWh Strom: 2.525 kWh

Gas (2021): 38.933 kWh Strom: 2.862 kWh

Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Provisionsfrei !

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Makler.

Lage

Das Objekt befindet sich in Rödelheim, einem nachgefragten Stadtteil im westlichen Frankfurt der sich durch viele schöne und gepflegte Grünflächen, das Niddafer, zwei Freibäder und zahlreiche Sportmöglichkeiten auszeichnet. Die Infrastruktur für Bedürfnisse des täglichen Lebens mit Geschäften, ärztlicher Versorgung sowie Kindergärten und Schulen ist vorhanden.

Aldi: Fußweg ca. 150m

Netto: Fußweg ca. 400m

Rewe: Fußweg ca. 660m

Die öffentliche Nahverkehrsanbindung an die Frankfurter City, als auch der Anschluss

an die Autobahnen A5, A66, A648 ist vorhanden, S-Bahn-Station Frankfurt-Rödelheim (S3, S4 und S5): ca. 700m Fußweg.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Einfahrt, Garage & Carport

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Terrasse & Garten

Exposé - Galerie



Garten

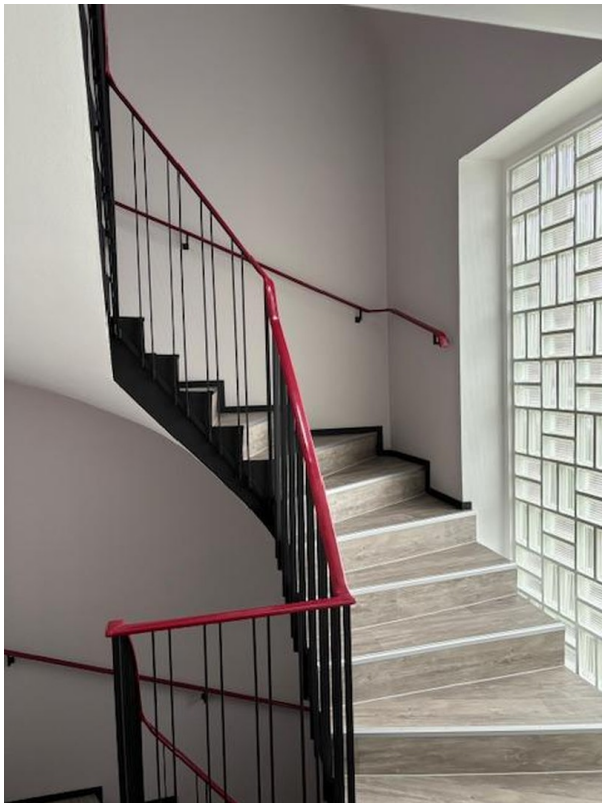


Ausgebauter Kellerraum

Exposé - Galerie



Gartenkeller

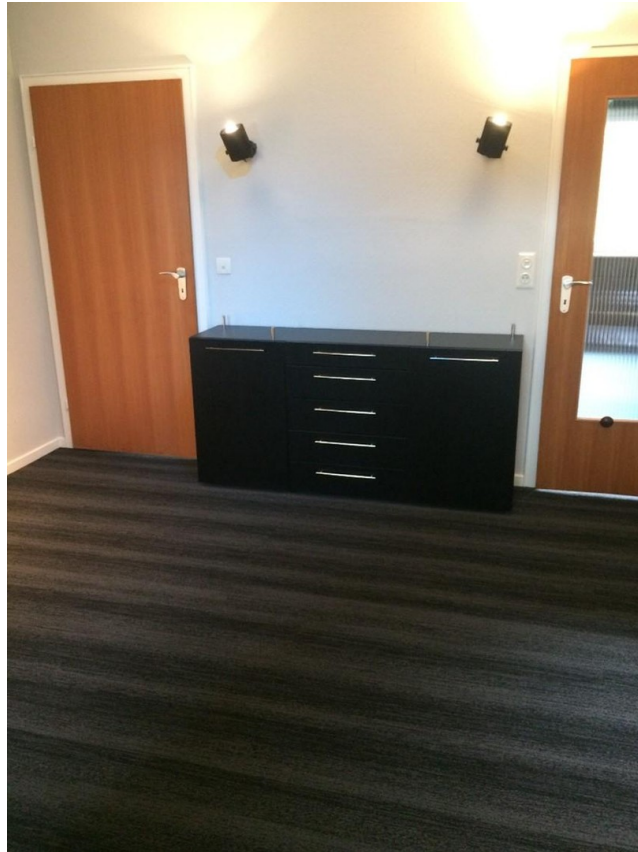


Treppenhaus



Raum DG

Exposé - Galerie



Flur EG (Beispiel)



Zimmer EG

Exposé - Galerie



Garten im Winter



Zimmer OG (derzeit Büro)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 DG

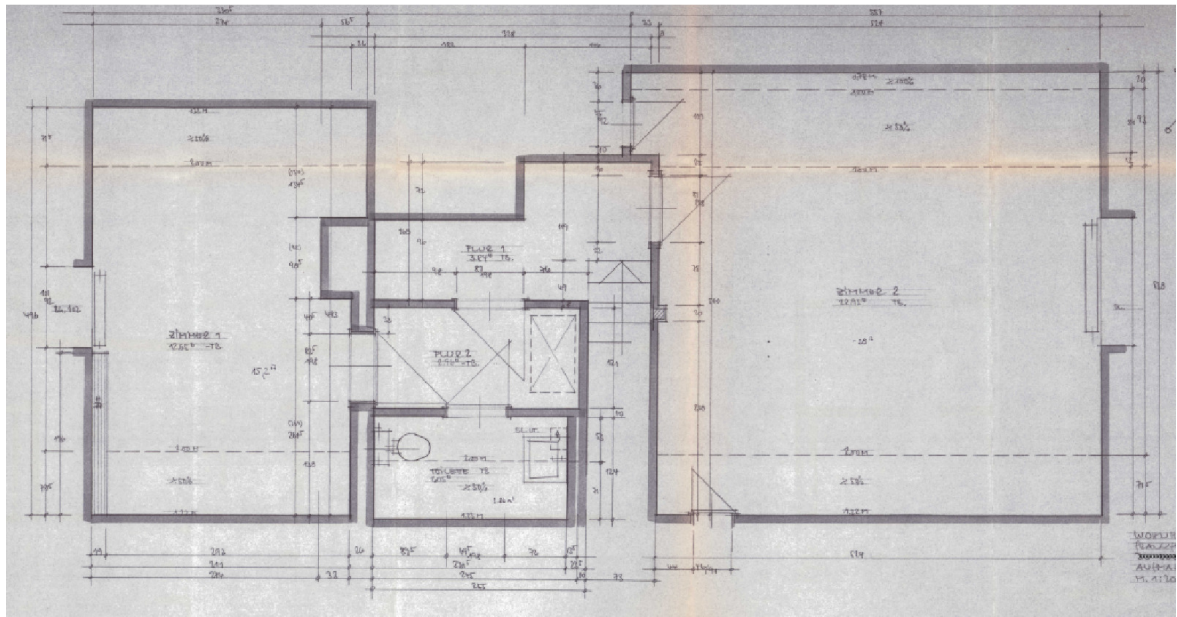


Treppe ins DG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

