

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Frankfurt

### Townhouse auf zwei Etagen inkl. Garten – Ihr neues Zuhause in Rödelheim



Objekt-Nr. OM-462764

### Mehrfamilienhaus

Vermietung: **3.500 € + NK**

60489 Frankfurt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2026	Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizkosten	300 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	140,26 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Wohnobjekt vereint die Vorzüge eines eigenen Hauses mit den Annehmlichkeiten eines modernen Wohnensembles. Im beliebten „Haus-im-Haus“-Konzept gestaltet, bietet die Einheit ein hohes Maß an Privatsphäre, großzügige Raumstrukturen und ein Wohngefühl, das klassischen Einfamilienhäusern nahekommt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf mehrere Ebenen und überzeugt durch eine funktionale Grundrissgestaltung, helle Räume und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und sorgen für eine optimale Belichtung der Wohnbereiche.

Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Paare, Familien sowie Berufstätige mit Platzbedarf und bietet ideale Voraussetzungen für modernes Wohnen in urbaner Lage. Die Kombination aus eigenständigem Charakter, durchdachter Architektur und guter Infrastruktur macht das Objekt zu einer attraktiven Wohnadresse im Frankfurter Westen.

## Ausstattung

Das moderne Townhouse im beliebten „Haus-im-Haus“-Konzept überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, großzügige Raumstrukturen und ein Wohngefühl, das dem eines eigenen Reihenhauses nahekommt. Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss und verfügt über einen separaten Hauseingang sowie einen eigenen Gartenbereich.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume bieten eine zeitgemäße Wohnatmosphäre und werden über eine komfortable Fußbodenheizung beheizt. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein modernes Blockheizkraftwerk (BHKW), das durch einen professionellen Contractor betrieben wird und zu einer effizienten und nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.

Die vorhandene Einbauküche wurde durch hochwertige Ausstattungsdetails und moderne Komponenten aufgewertet und fügt sich harmonisch in das anspruchsvolle Wohnkonzept ein. Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

Ein großzügiger Balkon sowie der private Gartenbereich schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und erweitern den Wohnraum ins Freie.

**\*\*Ausstattungsmerkmale im Überblick:\*\***

- \* Modernes Townhouse im Haus-im-Haus-Konzept
- \* Maisonette-Wohnung über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- \* Eigener Hauseingang mit Reihenhauscharakter
- \* Privater Gartenbereich
- \* Balkon
- \* Fußbodenheizung
- \* Energieeffizienzklasse B
- \* Wärmeversorgung über modernes Blockheizkraftwerk (BHKW)
- \* Aufgewertete Küchenausstattung mit hochwertigen Details
- \* Hochwertige Bodenbeläge
- \* Helle und großzügige Wohn- und Schlafräume
- \* Gemeinschaftliche Waschmöglichkeiten
- \* Keller- bzw. Abstellflächen (soweit vorhanden)

## **\*\*Verfügbarkeit\*\***

Der Einzug ist zum **\*\*01.08.2026\*\*** möglich.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in attraktiver Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Rödelheim, einem gewachsenen und beliebten Wohnstandort im Westen der Mainmetropole. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Über die nahegelegene S-Bahn-Station Rödelheim bestehen schnelle Verbindungen in die Frankfurter Innenstadt, zum Hauptbahnhof, zur Messe Frankfurt sowie zum Flughafen. Darüber hinaus ermöglichen die Autobahnen A5 und A66 eine optimale Erreichbarkeit des gesamten Rhein-Main-Gebiets.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Nidda mit ihren weitläufigen Grünanlagen und Naherholungsflächen. Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten eine hohe Lebensqualität und machen den Standort zu einer attraktiven Wohnadresse für Menschen, die stadtnah und gleichzeitig naturnah wohnen möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



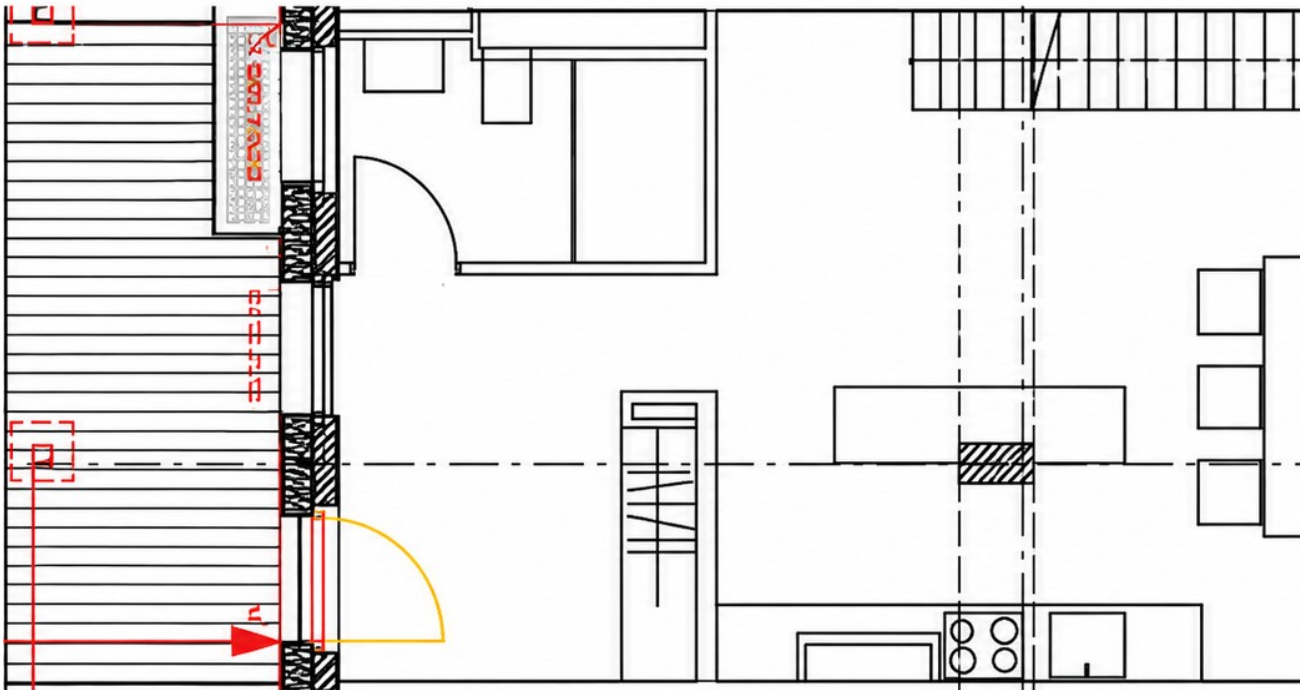
Zimmer 2

# Exposé - Galerie

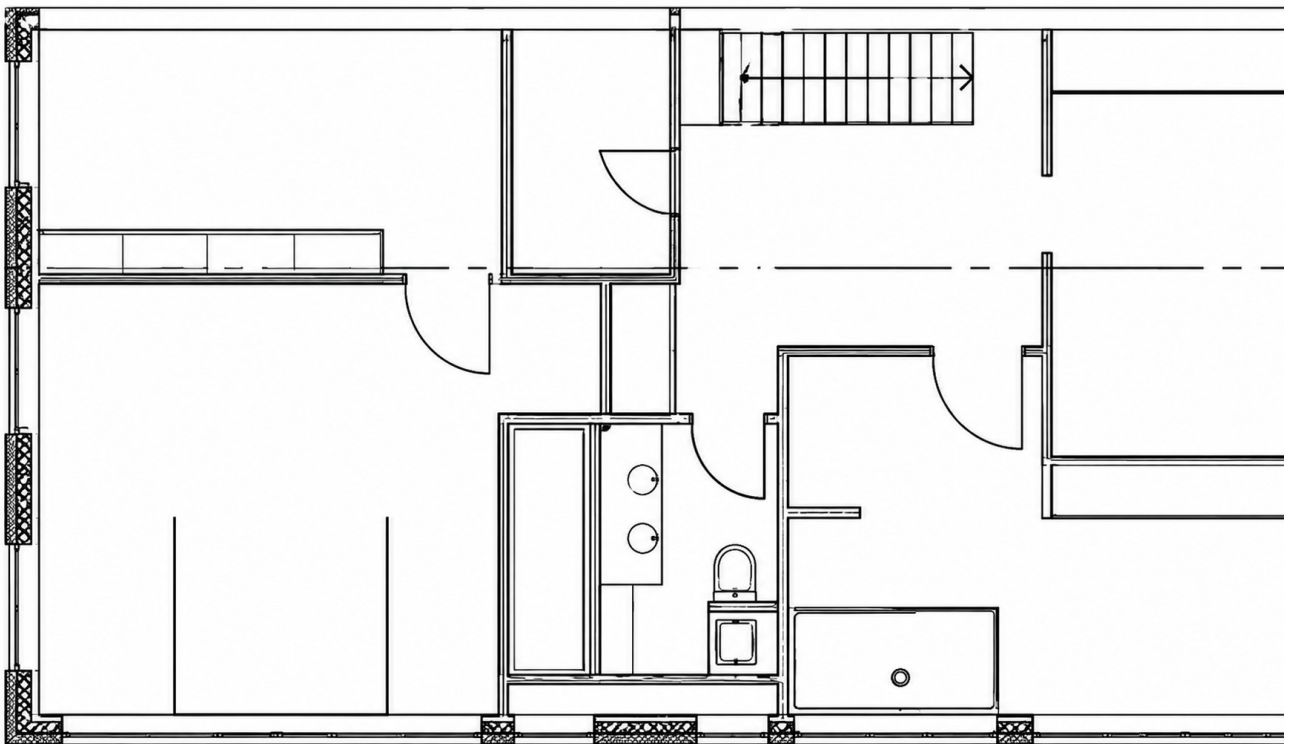


Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss 1.OG