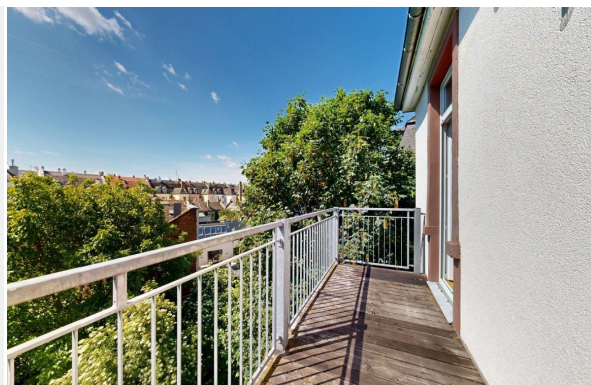
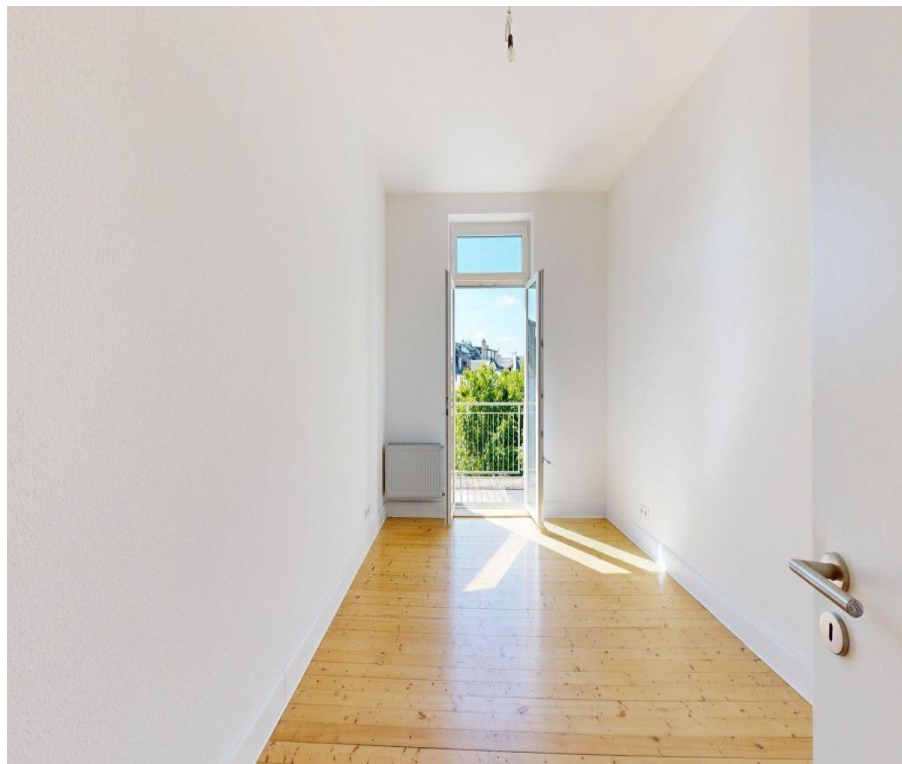




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer 6967#0hill

Frankfurt am Main - Sofort einziehen im Nordend: 3-Zimmer-Altbau mit Balkon und Skylineblick

Eckdaten

Kaufpreis	598.000,00 €
Hausgeld	193,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Ja inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	84,7 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1913
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2026
Bad	Wanne, Fenster
Bodenart	Dielen
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Rohrbachstraße zählt zu den beliebtesten innerstädtischen Wohnlagen Frankfurts und verbindet urbanes Leben mit gewachsener Wohnqualität.

Das Umfeld ist geprägt von charmanten Altbauten, kleinen Cafés, Restaurants, Bäckereien und Wochenmärkten sowie einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Berger Straße mit ihrem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot ist ebenso schnell erreichbar wie der Günthersburgpark und weitere attraktive Grünflächen. Die Frankfurter Innenstadt, die Europäische Zentralbank sowie das Bankenviertel sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien sorgen für eine hervorragende Anbindung innerhalb Frankfurts sowie an den Hauptbahnhof und den Flughafen.

Die dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger und unterstreicht die langfristige Wertstabilität dieser Immobilie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1913 und ist sofort bezugsfrei, ohne bestehendes Mietverhältnis.

Auf ca. 84,65 m² Wohnfläche verteilen sich drei eigenständige Zimmer, eine separate Küche mit Fenster und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Das WC ist praktischerweise vom Badezimmer getrennt und separat zugänglich. Dielenböden, hohe Altbaudecken und große Fensterflächen prägen den klassischen Charakter der Wohnung und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist der 2015 angebaute Balkon. Er ist von zwei der drei Wohnräume über bodentiefe Balkontüren mit 3-fach-Verglasung begehbar. Der Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Blick über die begrünten Höfe des Nordends, bei klarer Sicht bis zur Frankfurter Skyline.

Die Wohnung wurde über die vergangenen Jahre kontinuierlich modernisiert. Dazu gehören unter anderem die Erneuerung der Gastherme, umfangreiche Arbeiten an Elektrik, Wasser- und Heizungsleitungen, neue Balkontüren sowie ein 2026 erneuertes Küchenfenster mit 3-fach-Verglasung. Nach dem letzten Auszug wurde die Einheit 2025 grundgereinigt und renoviert. Dabei wurden auch Waschbecken, Toilette und Armaturen erneuert.

Zur ruhigen Hofseite liegt ein gepflegter Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand und Sitzgelegenheiten. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst zehn Einheiten und wird von einer externen Hausverwaltung betreut. Es besteht eine Erhaltungsrücklage. Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 193 €.

Die vermietete 3-Zimmer-Wohnung auf derselben Etage wird ebenfalls separat zum Kauf angeboten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

3 Zimmer, ca. 84,65 m² Wohnfläche, 3. Obergeschoss links:

Dielenböden, hohe Altbaudecken, große Fensterflächen

Balkon (Anbau 2015), von zwei der drei Wohnräume über bodentiefe, 3-fach-verglaste Balkontüren begehbar

Separate Küche mit Fenster (Fenster 2026 erneuert, 3-fach-Verglasung)

Tageslichtbad mit Badewanne

WC separat vom Badezimmer

Gas-Etagenheizung (Gastherme 2015 erneuert)

Eigenes Kellerabteil

Mitnutzung des Gemeinschaftsgartens zur Hofseite

Kein Personenaufzug

Modernisierungen im Überblick:

2015: Balkonanbau und neue Gastherme

2017: neue Balkontüren (3-fach-Verglasung); Arbeiten an Sanitär, Heizkörpern, Leitungen und Elektrik; Fliesen- und Malerarbeiten

2018: umfassende Sanierung inkl. Leitungen, Heizungskomponenten, Heizkörpern und Datenleitungen

2019: Fensterbänke der Balkontüren und Wasserleitung der Küche erneuert

2020: ein Raum vollständig renoviert inkl. Elektrik und Datenkabel

2024: neue Wasserzähler

2025: Wartung der Fenster und Balkontüren; Renovierung; Waschbecken, WC und Armaturen erneuert

2026: Küchenfenster erneuert

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 104,1 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D, wesentlicher Energieträger Erdgas, Baujahr laut Ausweis 1913, gültig bis 09.05.2030.

Miteigentumsanteil: 108/1.000

Hausgeld: 193 €/Monat gemäß Wirtschaftsplan 2026

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt., berechnet auf den beurkundeten Kaufpreis, zahlbar im Erfolgsfall an Wenzel Immobilien & Hausverwaltung.

Ein 360°-Rundgang ist verfügbar. Weitere Unterlagen wie Grundriss, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan, Protokolle und Energieausweis stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Die mit „KI-Möblierungskonzept“ gekennzeichneten Abbildungen wurden virtuell möbliert und dienen ausschließlich der Visualisierung.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

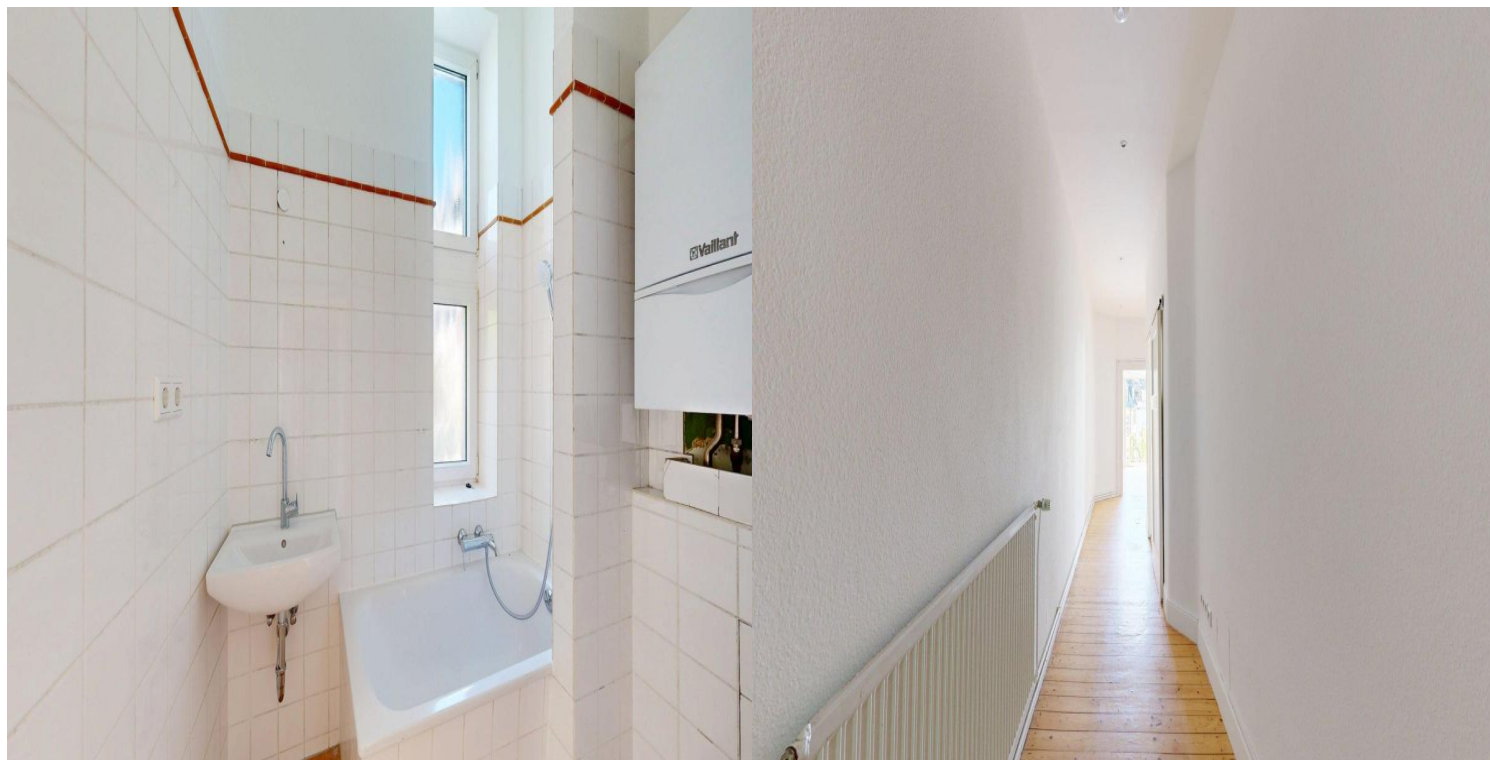
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)