

## 63110 Rodgau

Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial in guter Lage von Rodgau – sanierungsbedürftig



Kaufpreis  
**580.000 €**

Wohnfläche  
**202 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**9**

**Ihr Ansprechpartner**  
Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Jing Li  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	202 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	7
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	665 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

### Zustand

Baujahr	1910
Zustand	sanierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

### Objekt-Titel

Großzügiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial in guter Lage von Rodgau – sanierungsbedürftig

### Lage-Beschreibung

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Region Rhein-Main und gehört zum Kreis Offenbach. Die Entfernung zu Frankfurt am Main beträgt ca. 20 km. Rodgau besteht aus den Ortsteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen, zwischen denen die Rodau mit ihren anliegenden, teils als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Niederungen fließt. In den 1977 zusammengeschlossenen Stadtteilen leben knapp 45.000 Menschen.

Im kulturellen Bereich wird ein abwechslungsreiches Programm für Interessierte aller Altersstufen angeboten. Turn- und Sportstätten sind in allen Ortsteilen zu finden, nicht zu vergessen das Strandbad in Nieder-Roden. Mit der S-Bahn erreichen Sie morgens und abends im Viertelstundentakt, tagsüber im Halbstundentakt, die Mainmetropole Frankfurt und die Landeshauptstadt Wiesbaden.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1910
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-24
Endenergiebedarf	222.90
Primär-Energieträger	ELEKTR O

.....  
Online-ID:  
KVTDEWEX  
.....

Objekt-Nr.:  
12305  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Mit dem Auto können Sie in kurzer Zeit die Städte Offenbach, Frankfurt, Aschaffenburg, Darmstadt und Hanau erreichen.

## **Objektbeschreibung**

---

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in guter und gewachsener Lage von Rodgau und bietet ein großzügiges Raumangebot mit vielfältigem Entwicklungspotenzial.

Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 1910 errichtet und in den 1970er Jahren erweitert. Auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 202 m<sup>2</sup> verteilen sich zahlreiche Räume, die viel Platz für individuelle Wohnkonzepte bieten. Das Grundstück umfasst ca. 665 m<sup>2</sup> und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, ein Badezimmer sowie zwei Schlafräume. Die obere Etage verfügt über insgesamt vier weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie eine großzügige Bibliothek. Ein Wintergarten ergänzt das Raumangebot und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch aufgrund ihrer Größe, der Raumaufteilung sowie der attraktiven Lage ein erhebliches Potenzial zur individuellen Gestaltung und Wertsteigerung.

Darüber hinaus ist die Liegenschaft auch für Bauträger oder Projektentwickler interessant, die das Grundstück perspektivisch neu entwickeln oder nachverdichten möchten (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).

## **sonstige Angaben**

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

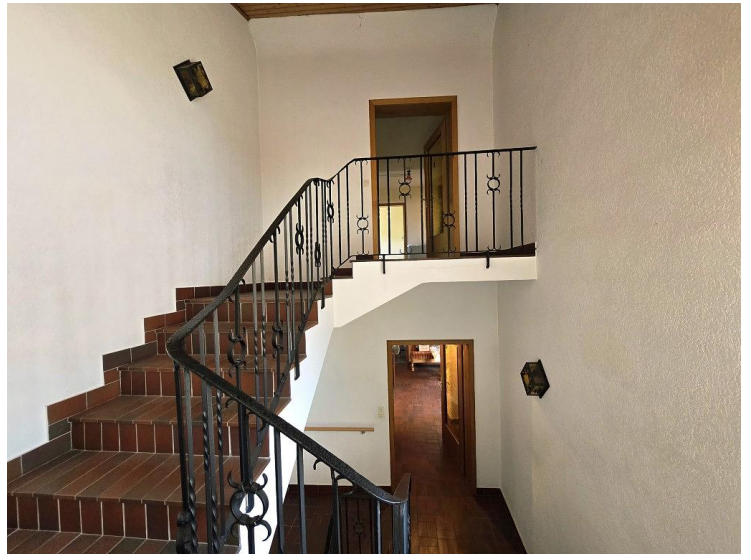
Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

# Impressionen





✳ KI-generierter Inhalt



✳ KI-generierter Inhalt



✳ KI-generierter Inhalt



