

63110 Rodgau

Großzügiges Familienanwesen mit idyllischem Garten & Nebengebäude in Rodgau



Kaufpreis
595.000 €

Wohnfläche
258 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Marc Völker
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	158 m ²
Wohnfläche	258 m ²
separate WCs	1
Zimmer	8
Terrassen	1
Einliegerwohnung	ja
Badezimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	663 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
Mieteinnahmen ist	7.800 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1994
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-10-13
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	126.10

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	TEIL

Objekt-Titel

Großzügiges Familienanwesen mit idyllischem Garten & Nebengebäude in Rodgau

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
EMPFVREH
.....

Objekt-Nr.:
12306
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Region Rhein-Main und gehört zum Kreis Offenbach. Die Entfernung zu Frankfurt am Main beträgt rund 20 km. Die Stadt setzt sich aus den Ortsteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen zusammen, durch die die Rodau mit ihren teils als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Niederungen fließt. In den 1977 zusammengeschlossenen Stadtteilen leben heute knapp 45.000 Einwohner. Im kulturellen Bereich bietet Rodgau ein abwechslungsreiches Programm für Interessierte aller Altersgruppen. In allen Ortsteilen stehen Turn- und Sportstätten zur Verfügung, ergänzt durch das beliebte Strandbad in Nieder-Roden. Die S-Bahn verbindet Rodgau morgens und abends im Viertelstundentakt, tagsüber im Halbstundentakt, mit der Mainmetropole Frankfurt sowie der Landeshauptstadt Wiesbaden. Mit dem Auto erreichen Sie zudem in kurzer Zeit die Städte Offenbach, Frankfurt, Aschaffenburg, Darmstadt und Hanau.

Objektbeschreibung

Haupthaus
(Baujahr 1994, ca. 165 m² Wohnfläche)

Das gepflegte Haupthaus liegt idyllisch und ruhig in zweiter Reihe und bietet eine seltene Kombination aus großzügiger Raumaufteilung und einem funktionalen, verbundenen Nebengebäude. Ergänzt wird das Anwesen durch einen schönen Garten, der im Sommer zu entspannten Stunden und Aktivitäten – beispielsweise zum geselligen Grillen – einlädt.

Erdgeschoss:

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiges Entree mit Platz für eine Garderobe. Das große Wohn- und Esszimmer mit offener, ebenfalls großzügig gestalteter Küche bildet das Herzstück des Hauses. Ein zentral positionierter Kaminofen sorgt hier für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Obergeschoss:

Hier stehen zwei gut geschnittene, geräumige Zimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist der Übergang zum Nebengebäude – über eine überdachte Verbindungsbrücke erreichen Sie ein vielseitig nutzbares Atelier sowie einen weiteren Abstellraum.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss beherbergt ein Schlafzimmer mit zusätzlichem Tageslichtbad. Der ausgebauter Dachspitz bietet weiteren Platz und wird derzeit als Trainingsbereich genutzt.

Nebengebäude:

Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befinden sich die Haustechnik sowie eine Sauna. Da das Haupthaus nicht unterkellert ist, übernimmt dieses Gebäude im praktischen Sinne die Funktion eines Kellers.

Zweites Haus

(Baujahr ca. 1910, ca. 93 m² Wohnfläche)

Direkt an der Straße gelegen befindet sich das zweite Wohnhaus, das im Kaufpreis enthalten ist. Die Immobilie ist vollständig vermietet und erzielt aktuell eine Jahreskaltmiete von ca. 7.800 €, wodurch es eine stabile und attraktive Kapitalanlage darstellt.

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer
- Dachgeschoss: Zwei weitere Zimmer
- Untergeschoss: Das Haus ist unterkellert

sonstige Angaben

Das gesamte Anwesen kann selbst genutzt und bewohnt werden, auch Mehrgenerationen Wohnen funktioniert hier sehr gut. Das Vorderhaus kann aber auch weiter gut vermietet bleiben.

Fazit:

Diese besondere Immobilienkombination bietet seltene Möglichkeiten: komfortables Wohnen in idyllischer Lage, ein flexibel nutzbares Nebengebäude, ein eigener Garten für erholsame Sommermomente sowie ein zusätzliches, vermietetes Wohnhaus mit soliden Mieteinnahmen. Ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage.

Highlights auf einen Blick:

- Zwei Häuser auf einem Grundstück
- Idyllische, ruhige Lage in zweiter Reihe
- Gepflegtes Haupthaus mit ca. 142 m² Wohnfläche + ca. 29 m² Wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche
- Verbundenes Nebengebäude mit Atelier, Sauna und Haustechnik
- Garten – ideal für Sommer, Grillabende & Familienzeit
- Zusätzliches Wohnhaus (ca. 81 m²) aus 1910
- Attraktive Jahreskaltmiete von ca. 7.800 €
- Vielfältige Nutzung: Eigennutzung, Wohnen & Arbeiten, Kapitalanlage

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















