

## 63110 Rodgau

Ihr neues Zuhause in begehrter Lage von Rodgau – großzügig, gepflegt und voller Potenzial



Kaufpreis  
**395.000 €**

Wohnfläche  
**125 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

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

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

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	48 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
separate WCs	1
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	413 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1964
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-01-19
Endenergiebedarf	189.30
Primär-Energieträger	GA S

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

### Objekt-Titel

Ihr neues Zuhause in begehrter Lage von Rodgau – großzügig, gepflegt und voller Potenzial

### Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
TDBLLNRU  
.....

Objekt-Nr.:  
12153  
.....



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

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Metropolregion Rhein-Main und gehört zum Kreis Offenbach. Die Entfernung nach Frankfurt am Main beträgt etwa 20 km. Die Stadt besteht aus den Ortsteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen. Zwischen ihnen fließt die Rodau mit ihren zum Teil als Naturschutzgebiet ausgewiesenen Niederungen. In den 1977 zusammengeschlossenen Stadtteilen leben heute knapp 45.000 Einwohner. Kulturell bietet Rodgau ein abwechslungsreiches Programm für Interessierte aller Altersgruppen. Zahlreiche Turn- und Sportstätten sind in allen Ortsteilen vorhanden, ebenso das beliebte Strandbad in Nieder-Roden. Mit der S-Bahn erreichen Sie Frankfurt am Main und Wiesbaden morgens und abends im Viertelstundentakt, tagsüber im Halbstundentakt. Mit dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit nach Offenbach, Frankfurt, Aschaffenburg, Darmstadt und Hanau.

## Objektbeschreibung

---

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964, die auf einem herrlich eingewachsenen Grundstück in ruhiger Wohnlage von Rodgau steht.

Das Haus bietet Ihnen ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer – ideal für Paare, Familien oder alle, die Platz für Homeoffice oder Hobby suchen.

Bereits beim Betreten spüren Sie den besonderen Charakter dieses Hauses: Das große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse schafft ein gemütliches Ambiente für gemeinsame Stunden. Die geschützte Terrasse und der pflegeleichte Garten, wie auf den Fotos im Exposé ersichtlich, laden zu entspannten Nachmittagen, Grillabenden oder dem ersten Kaffee am Morgen ein.

Im Ober- und Dachgeschoss stehen Ihnen mehrere Schlafzimmer, ein weiterer Wohn- oder Arbeitsbereich sowie zwei Tageslichtbäder zur Verfügung – perfekt, um individuelle Wohnkonzepte zu realisieren. Der Balkon im Obergeschoss bietet zusätzlichen Freiraum und einen schönen Blick ins Grüne.

Das voll unterkellerte Haus erweitert Ihren Nutzraum um ca. 48 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für Vorräte, Hobby oder Werkstatt. Praktisch und wertvoll: Eine eigene Garage gehört ebenfalls zur Immobilie und sorgt für komfortables Parken sowie zusätzlichen Stauraum.

Lagevorteile, die überzeugen:

Rodgau bietet eine hervorragende Infrastruktur, schnelle Anbindung an Frankfurt, Offenbach und Aschaffenburg sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die S-Bahn im Viertelstundentakt, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten und Natur vor der Haustür machen diesen Standort besonders attraktiv.

Fazit:

Eine solide gebaute, liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte in bester Lage – ein Zuhause, das mit etwas Modernisierung zu einem echten Wohnjuwel werden kann. Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Rodgau.

## 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







