

63110 Rodgau

Modernisierte Dachgeschosswohnung mit Balkon in gepflegtem Dreifamilienhaus



Kaufpreis
249.000 €

Wohnfläche
88 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Hausgeld	304 €
Kaufpreis	249.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-02-12
Endenergiebedarf	197.00
Primär-Energieträger	GA S

Ausstattung

Bad	
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja

Objekt-Titel

Modernisierte Dachgeschosswohnung
mit Balkon
in gepflegtem Dreifamilienhaus

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
FHANDFYC
.....

Objekt-Nr.:
12708
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Metropolregion Rhein-Main und gehört zum Kreis Offenbach. Die Entfernung zur Frankfurter Innenstadt beträgt rund 24 Kilometer. Die Stadt setzt sich aus den fünf Ortsteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen zusammen. Zwischen den Stadtteilen fließt die Rodau mit ihren weitläufigen Niederungen, die teilweise unter Naturschutz stehen. In den 1977 zusammengeschlossenen Ortsteilen leben heute rund 45.000 Einwohner.

Rodgau bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot für Menschen aller Altersgruppen. Darüber hinaus stehen in allen Ortsteilen zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Besonders beliebt ist das Strandbad in Nieder-Roden, das in den Sommermonaten ein attraktives Ausflugsziel darstellt.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie mit der S-Bahn die Frankfurter Innenstadt in kurzen Intervallen – während der Hauptverkehrszeiten im 15-Minuten-Takt und tagsüber im 30-Minuten-Takt. Auch die Landeshauptstadt Wiesbaden ist bequem erreichbar.

Eine sehr gute ärztliche Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten sowie Apotheken befindet sich in der Nähe.

Mit dem Auto gelangen Sie in kurzer Zeit nach Frankfurt am Main, Seligenstadt, Aschaffenburg, Offenbach, Darmstadt und Hanau.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von rund 88 m² befindet sich in einem schönen Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten. Die gelungene Raumaufteilung, die angenehme Wohnatmosphäre und zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen machen diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sowie die typische Dachgeschossarchitektur schaffen ein freundliches und einladendes Wohnambiente. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Die separate Küche und das Tageslichtbad ergänzen das durchdachte Raumkonzept.

Im Jahr 2013 wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Dabei wurden die Elektrik, die Wasserleitungen, das Badezimmer sowie die direkte Wasserversorgung der Wohnung erneuert. Im Jahr 2025 erfolgte zudem die Sanierung des Balkons. Die Fenster auf der Nordseite stammen aus dem Jahr 1995. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige und angenehme Hausgemeinschaft, der geringe Anteil von lediglich drei Wohneinheiten sowie der gepflegte Gesamteindruck der gesamten Liegenschaft. Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Balkon und die helle, freundliche Gestaltung der Räume.

Diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein Zuhause mit Charme, einer soliden Substanz und einem angenehmen Wohnumfeld suchen.

sonstige Angaben

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 88 m² Wohnfläche
- Großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Sonniger Balkon
- Nur drei Wohneinheiten im Haus
- Tageslichtbad
- Kellerraum
- Wasch-und Trockenraum
- Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2013:

Erneuerung der Elektrik

Erneuerung der Wasserleitungen

Modernisierung des Badezimmers

Erneuerung der direkten Wasserleitung zur Wohnung

- Balkonsanierung im Jahr 2025
- Fenster auf der Nordseite aus dem Jahr 1995
- Gepflegte Einbauküche
- Gute Raumaufteilung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Helle und freundliche Wohnatmosphäre
- Ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger
- ca. 1,0 km zur S-Bahn
- ca. 1,0 km zur Bundesstraße B45

Impressionen





