

## 63110 Rodgau / Dudenhofen

Neubau-Reihenhaus in Rodgau-Dudenhofen – individuell ausbaufähig



**KfW-Programm für EH55  
z. Zt. noch verfügbar!**

Kaufpreis  
**571.408 €**

Wohnfläche  
**133,2 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

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

Christoph Helmke  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	7,1 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	133,2 m <sup>2</sup>
separate WCs	1
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	168 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	571.408 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	2,38% inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-09-04
Endenergiebedarf	16.00
Primär-Energieträger	ELECTRICITY

### Zustand

Baujahr	2024
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Bad	
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
unterkellert	NEIN

### Objekt-Titel

Neubau-Reihenhaus in Rodgau-Dudenhofen – individuell ausbaufähig

### 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.

.....  
Online-ID:  
NHCZPKWU  
.....

Objekt-Nr.:  
12620  
.....



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

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.

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

## Objektbeschreibung

---

Sie möchten ein Eigenheim, das zu Ihnen passt – nicht nur beim Grundriss, sondern auch bei der Ausstattung? Dann sind Sie hier genau richtig. In ruhiger und familienfreundlicher Lage von Rodgau-Dudenhofen wartet dieses moderne Neubau-Reihenhaus darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Auf rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, finden Sie alles, was ein Zuhause ausmacht: ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse und einem Gartenanteil von ca. 35 m<sup>2</sup>, drei Schlafzimmer im Obergeschoss, ein Tageslichtbad sowie ein komplett ausbaubares Dachgeschoss – ideal für ein Homeoffice, Gäste oder Hobbys.

Das Besondere: Es handelt sich um ein Ausbauhaus, das Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit bietet. Sie entscheiden, ob Sie einzelne Ausbaugewerke selbst übernehmen oder lieber bequem vom Bauträger ausführen lassen. Ein auf Wunsch erhältliches Ausbaupaket (38.356 €) nimmt Ihnen dabei vieles ab und enthält unter anderem:

Fußbodenheizung im Dachgeschoss

Sanitärobjekte für Bad und Gäste-WC

Fliesen in Bad, WC, Küche und Eingangsbereich

Malerarbeiten mit Raufasertapete (außer Dachgeschoss)

Vinylböden in allen Wohnräumen (außer Dachgeschoss)

Deckenverspachtelung im DG in Qualität Q2

Ein Dachflächenfenster

Dank WEG-Teilung erwerben Sie Ihr Haus grundbuchlich wie eine eigene Einheit – unabhängig und klar geregelt. Beheizt wird das Haus nachhaltig über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe – das spart Energiekosten und erhöht die Zukunftsfähigkeit Ihrer Investition.

Ob Sie selbst mit anpacken oder lieber alles aus einer Hand realisieren lassen – dieses Reihenhaus bietet Ihnen die seltene Kombination aus solider Bauweise, klarer Struktur und voller Individualisierbarkeit.

Greifen Sie jetzt nach Ihrem Wohntraum – und gestalten Sie ihn selbst!

## sonstige Angaben

---

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

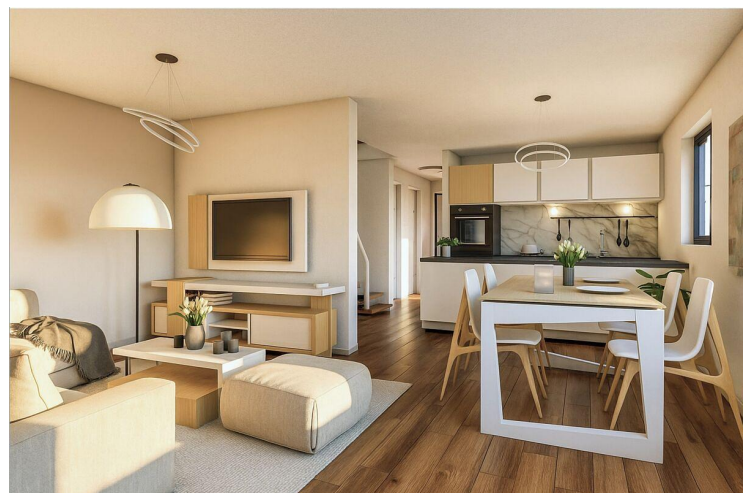
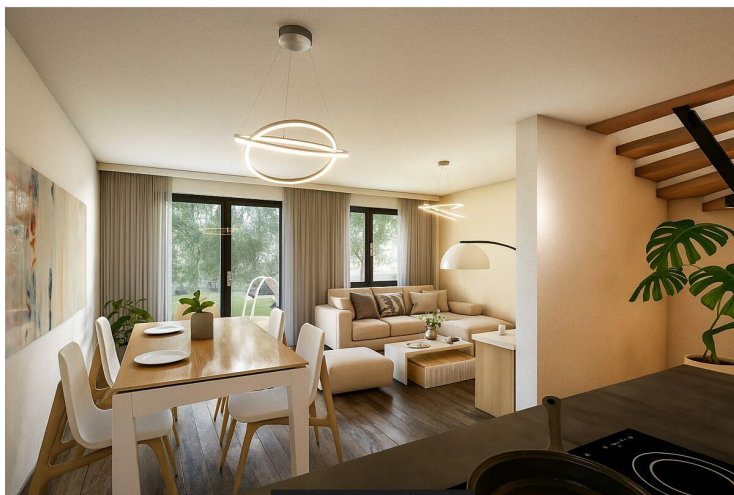
Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

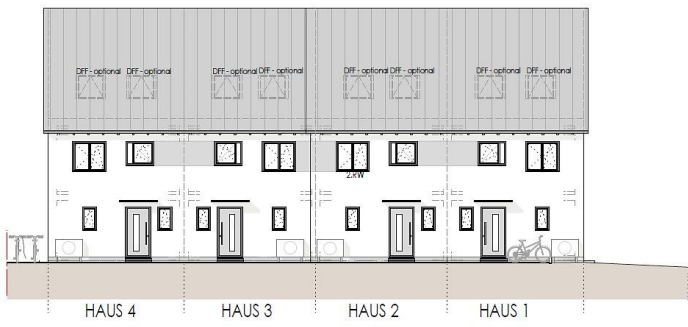
Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir 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.

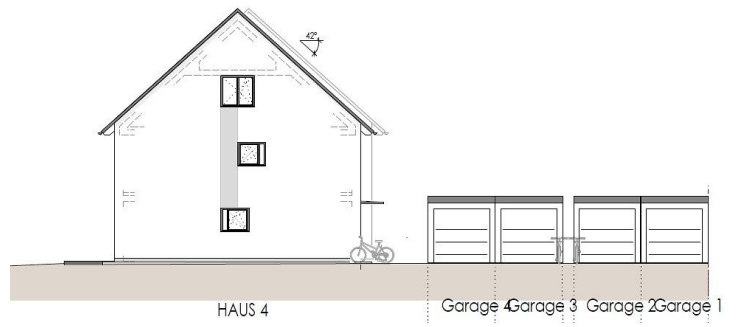
Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen





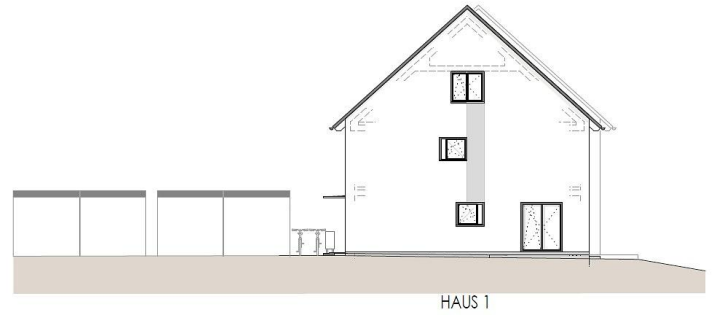
Ansicht von Nord-Osten



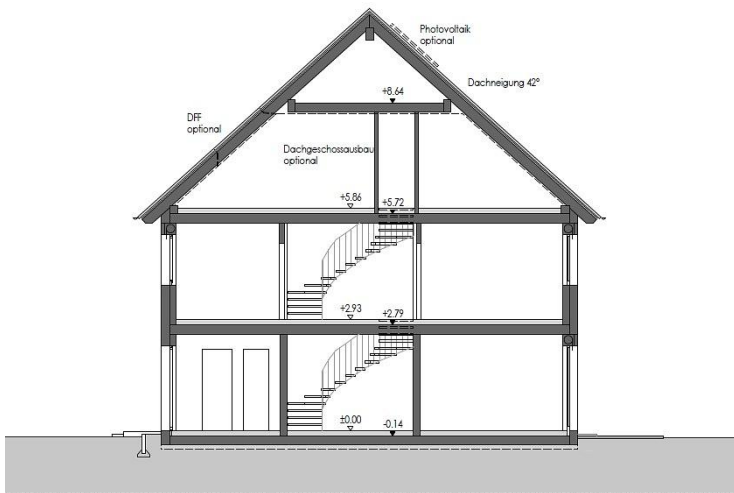
Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Nord-Westen



ÜBERSICHT BAUABSCHNITT 1a