

**63110 Rodgau**

## Schlossartige Doppelhaushälfte in ausgezeichneter Lage



Kaufpreis  
**525.000 €**

Wohnfläche  
**112,25 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**4**

**Ihr Ansprechpartner**

Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Adrian Schilling  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

### Flächen & Zimmer

Nutzfläche	56,24 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	112,25 m <sup>2</sup>
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	241 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1995
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-03-29
Endenergiebedarf	156.00
Primär-Energieträger	GA S

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Marmor Fliesen Laminat Teppich
Kamin	ja
Sauna	ja
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA

### Objekt-Titel

Schlossartige Doppelhaushälfte in ausgezeichneter Lage

### Lage-Beschreibung

Dudenhofen ist ein beliebter Stadtteil von Rodgau und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren.

.....  
Online-ID:  
HKWTRXED  
.....

Objekt-Nr.:  
12431  
.....



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

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohngebieten, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Zahlreiche Felder, Wiesen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Dudenhofen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Das nahegelegene Zentrum von Rodgau bietet darüber hinaus ein erweitertes Angebot an Dienstleistungen und Einzelhandel.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die eigene S-Bahn-Station "Dudenhofen" erreichen Sie die Innenstadt von Frankfurt sowie Offenbach und Hanau in kurzer Zeit. Auch mit dem Auto bestehen durch die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen optimale Verbindungen in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebiets.

Insgesamt bietet Rodgau-Dudenhofen eine ideale Lage für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von der Nähe zur Metropolregion Frankfurt profitieren möchten.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Flächen:

- Grundstück ca. 241 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 112 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 56 m<sup>2</sup>

Innenausstattung:

- 4 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Arbeitszimmer, Ankleidezimmer, Turmzimmer)
- separates Küchenzimmer mit Einbauküche
- marmoriertes Tageslichtbad (Dusche und Badewanne)
- Gäste-WC
- Diele
- gedämmter Dachboden

Kellergeschoss:

- beheizter, wohnwirtschaftlich nutzbarer Raum
- großer Nutzkellerraum
- Saunaraum mit Dusche
- Waschküche
- Heizungsraum
- Abstellraum

Außenbereich:

- kompakte Garage
- Vorder- und Hinterterrasse
- Loggia
- gepflegter Vorgarten

Technische Ausstattung:

- Heizkörper im Obergeschoss und Kellerraum
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer
- Kaminofen im Wohnbereich
- zweifachverglaste Holzfenster
- Rollläden, vereinzelt elektrisch
- Bodenbeläge: Fliesen, Marmor, Teppich (sowie Laminat im Kellerraum)
- Gasheizung (Baujahr 1994)

## Objektbeschreibung

---

Diese schlossartige Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Rodgau-Dudenhofen besticht durch ihre außergewöhnliche Architektur und ihre gehobene Ausstattung.

Das im Jahr 1995 erbaute Haus wurde stets gepflegt und präsentiert sich auch heute in einem hervorragenden Zustand. Auf ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 56 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilen sich vier ansprechende Zimmer sowie ein beheizter, wohnwirtschaftlich nutzbarer Kellerraum.

Vom majestätischen Turmzimmer über den hauseigenen Saunaraum bis hin zum separaten Ankleidezimmer wurde bei der Ausstattung an alles gedacht. Im lichtdurchfluteten Erdgeschoss stehen Ihnen neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich ein separates Gäste-WC sowie eine voll ausgestattete Einbauküche in einem eigenen Küchenraum zur Verfügung. Sowohl von der Terrasse als auch von der Loggia genießen Sie einen schönen Blick in den pflegeleichten Vorgarten. Über ein elektrisch gesteuertes Tor gelangen Sie bequem in die kompakte Garage sowie zur einladenden Hinterterrasse.

Das Obergeschoss wird über Heizkörper beheizt, während das Erdgeschoss sowie die marmorierten Böden im Badezimmer mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet sind. Im gehobenen Bad sorgt ein zusätzlicher Heizkörper für trockene Handtücher. Neben der zuverlässigen Gasheizung bietet der Kaminofen eine weitere behagliche Heizquelle. Der gedämmte Dachboden trägt zu einem energieeffizienten Heizverhalten bei. Die hochwertigen, doppelverglasten Holzfenster sind mit Rollläden ausgestattet und vereinzelt elektrisch steuerbar.

Walmdach, Eckturm, geschwungene Wandpartien, torbogenartige Durchgänge sowie integrierte Säulenelemente verleihen der Innen- und Außenarchitektur einen unverwechselbaren Charakter und heben dieses Haus deutlich von herkömmlichen Immobilien ab.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, solange es noch möglich ist.

## **sonstige Angaben**

---

Gerne stehen wir Ihnen für einen 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



