

63110 Rodgau

Stilvolles Einfamilienhaus mit Split-Level-Charakter,
Terrasse, Garten & Garage in begehrter Lage



Kaufpreis
495.000 €

Wohnfläche
120 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	37 m ²
Wohnfläche	120 m ²
separate WCs	1
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	173 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1984
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-03-23
Primär-Energieträger	ELEKTR O
Energieverbrauchskennwert	39.80

Zustand

Baujahr	1984
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Befuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Stilvolles Einfamilienhaus mit Split-Level-Charakter,
Terrasse, Garten & Garage in begehrter Lage

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
KRZBWGDQ
.....

Objekt-Nr.:
12459
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Rhein-Main-Region und gehört zum Kreis Offenbach. Die Entfernung zur Metropole Frankfurt am Main beträgt rund 20 Kilometer. Die Stadt setzt sich aus den fünf Ortsteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen zusammen. Zwischen ihnen verläuft die Rodau mit ihren angrenzenden Niederungen, die teilweise als Naturschutzgebiete ausgewiesen sind. In den im Jahr 1977 zusammengeschlossenen Stadtteilen leben heute knapp 45.000 Einwohner. Der zentrale Stadtteil Jügesheim bildet das wirtschaftliche und administrative Herz Rodgaus. Hier befinden sich das Rathaus, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Zudem ist Jügesheim durch seine S-Bahn-Station ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt innerhalb der Stadt. Auch kulturell hat Rodgau viel zu bieten: Ein abwechslungsreiches Programm spricht Menschen aller Altersgruppen an. Sport- und Turnanlagen sind in sämtlichen Ortsteilen vorhanden, ebenso wie das beliebte Strandbad in Nieder-Roden. Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie mit der S-Bahn Frankfurt am Main und die Landeshauptstadt Wiesbaden morgens und abends im 15-Minuten-Takt, tagsüber im 30-Minuten-Takt. Mit dem Auto sind zudem die Städte Offenbach, Frankfurt, Aschaffenburg, Darmstadt und Hanau in kurzer Zeit erreichbar.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus vereint zeitlose Architektur mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet ein stilvolles Zuhause für Familien oder Paare mit Anspruch an Komfort und Lebensqualität. Mit einer Wohnfläche von rund 105 m² sowie zusätzlicher Nutzfläche von ca. 37 m² präsentiert sich die Immobilie großzügig und vielseitig nutzbar. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein gepflegter Eingangsbereich, der einen ersten Eindruck von der hellen Atmosphäre vermittelt. Ein besonderes architektonisches Highlight stellt das Split-Level-Konzept dar, das die verschiedenen Wohnebenen auf elegante Weise miteinander verbindet und zugleich dezent voneinander abgrenzt. Versetzte Ebenen schaffen ein offenes, strukturiertes Raumgefühl und verleihen dem Haus eine individuelle Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie große Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse sowie in den liebevoll angelegten, pflegeleichten Garten – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die separate Küche ist funktional gestaltet und fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Insgesamt stehen Ihnen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Im Ober- und Dachgeschoss erwarten Sie weitere großzügige Räume, darunter ein Schlafzimmer mit hohen Decken, das ein besonderes Wohngefühl schafft. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort und Flexibilität im Alltag. Ein Balkon ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Raum für entspannte Momente im Freien. Die im Haus verbaute Fußbodenheizung sorgt in allen Wohnbereichen für ein angenehmes und gleichmäßiges Raumklima. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie zusätzliche Nutzflächen im Kellergeschoss.

sonstige Angaben

Dieses Haus überzeugt durch seine gelungene Kombination aus architektonischer Raffinesse, Funktionalität und Wohnkomfort – ein Ort, an dem Sie sich vom ersten Moment an zuhause fühlen werden.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Teilungserklärung ist nahezu einer Realteilung gleichgestellt, sodass Ihnen ein hohes Maß an Eigenständigkeit und Privatsphäre geboten wird.

Highlights

- Attraktives Reihenendhaus mit durchdachtem Grundriss
- Architektonisch reizvolles Split-Level-Konzept
- Ca. 105 m² Wohnfläche + ca. 37 m² Nutzfläche
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Direkter Zugang vom Essbereich zur Terrasse und in den Garten
- Einbauküche
- Pflegeleichter Garten mit angenehmer Privatsphäre
- Balkon für zusätzliche Freifläche
- Fünf gut geschnittene Bereiche – flexibel nutzbar
- Zwei Badezimmer + separates Gäste-WC
- Angenehme Wärme durch Fußbodenheizung
- Garage sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller

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











