63110 Rodgau

Viel Platz für die Familie 4 Zimmer, großer Balkon, Einbauküche, Tageslichtbad & Stellplatz



Kaufpreis
289.000 €

Wohnfläche
94 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft mbH der Frankfurter Volksbank Rhein/Main

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Hausgeld	509 €
Kaufpreis	289.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Zustand

Baujahr	1978
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2029-02-07
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	136.00

Austattung

Bad	
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Viel Platz für die Familie
4 Zimmer, großer Balkon, Einbauküche,
Tageslichtbad & Stellplatz

Online-ID:
XRPKRRPG

Objekt-Nr.:
12872

Lage-Beschreibung

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Wohnung befindet sich im beliebten Rodgauer Stadtteil Nieder-Roden, südöstlich von Frankfurt am Main, mitten in der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region. Die Stadt Rodgau gehört zum Landkreis Offenbach und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Verkehrsanbindung und einem hohen Freizeitwert.

Nieder-Roden bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie verschiedenen gastronomischen Angeboten. Zahlreiche Vereine, Sporteinrichtungen und Freizeitangebote sorgen für ein abwechslungsreiches Umfeld.

Ein besonderes Highlight ist das Strandbad Nieder-Roden, das mit seinem Sandstrand und weitläufigen Liegewiesen besonders in den Sommermonaten ein beliebtes Ausflugsziel ist. Auch die umliegenden Wälder, Grünflächen sowie Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv: Über den S-Bahn-Anschluss in Nieder-Roden besteht mit der Linie S1 eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main und Wiesbaden. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte Frankfurt, Offenbach, Darmstadt, Hanau und Aschaffenburg über das gut ausgebaute Straßennetz bequem erreichbar.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Wohnen und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Rhein-Main-Region macht Nieder-Roden zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebensphasen.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Wohnung wurde in Teilbereichen bereits renoviert, während an anderen Stellen noch Renovierungsarbeiten erforderlich sind. Damit bietet sich den neuen Eigentümern die Möglichkeit, bereits erfolgte Verbesserungen zu nutzen und die übrigen Räume nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Ein eigener Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Pkw-Außenstellplatz ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Insgesamt überzeugt diese Erdgeschosswohnung durch ihre großzügige Raumaufteilung, den schönen Balkon, die zusätzliche Gartennutzung und das familienfreundliche Wohnumfeld. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein Zuhause mit viel Platz, kurzen Wegen und individuellem Gestaltungspotenzial suchen.

Highlights der Immobilie

- 4 gut geschnittene Zimmer auf ca. 94 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Platz
- Großer Balkon mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe
- Gartennutzung für zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien
- Separate Küche mit Einbauküche und praktischer Durchreiche
- Tageslichtbad mit Dusche
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Teilweise renoviert mit weiterem individuellem Gestaltungspotenzial
- Eigener Kellerraum und gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Eigener Pkw-Außenstellplatz
- Ruhige, kinderfreundliche Seitenstraße
- Grundschule und weiterführende Schule bequem zu Fuß erreichbar
- Ärztehaus und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung
- S-Bahn-Anschluss in nur ca. 800 m Entfernung

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1978 erbauten Mehrfamilienhauses mit lediglich acht Wohneinheiten. Mit rund 94 m² Wohnfläche bietet sie ein attraktives Raumangebot für Paare, Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen, kinderfreundlichen Seitenstraße.

Der durchdachte Grundriss überzeugt durch eine angenehme Aufteilung der Wohn- und Schlafbereiche. Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Der angrenzende Essbereich schafft Platz für gemeinsame Mahlzeiten und verfügt über einen direkten Zugang zum geräumigen Balkon. Dieser bietet ausreichend Fläche für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt zum Verweilen im Freien ein. Ergänzend steht den Bewohnern eine Gartennutzung zur Verfügung.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Eine praktische Durchreiche zum Essbereich sorgt für kurze Wege und verbindet die beiden Räume auf angenehme Weise.

Neben dem Wohnzimmer stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum für die Dinge des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv sind die kurzen Wege im Alltag: Grundschule, weiterführende Schule, Ärztehaus sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die S-Bahn-Station befindet sich in nur rund 800 Metern Entfernung und bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Viele Erledigungen des täglichen Bedarfs lassen sich somit unkompliziert und ohne Auto organisieren – ein besonderer Vorteil für Familien.

Impressionen



































