

63110 Rodgau

Wohnen mit Charakter - gemütliches Zuhause mit Galerie, Terrasse und besonderer Wohlfühlatmosphäre



Kaufpreis
349.000 €

Wohnfläche
134 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	22 m ²
Wohnfläche	134 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Grundstücksfläche	316 m ²
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-06-20
Endenergiebedarf	190.00
Primär-Energieträger	OEL

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Kamin	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Wohnen mit Charakter - gemütliches Zuhause mit Galerie, Terrasse und besonderer Wohlfühlatmosphäre

Lage-Beschreibung

Rodgau liegt im südöstlichen Teil der Metropolregion Rhein-Main und gehört zum Landkreis Offenbach. Die lebendige Stadt befindet sich nur etwa 20 Kilometer von Frankfurt am Main entfernt und verbindet eine attraktive Wohnlage mit einer hervorragenden Infrastruktur.

.....
Online-ID:
MPXMBRVU
.....

Objekt-Nr.:
12701
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Stadt setzt sich aus den fünf Stadtteilen Dudenhofen, Hainhausen, Jügesheim, Nieder-Roden und Weiskirchen zusammen. Zwischen ihnen verläuft die Rodau mit ihren idyllischen Auenlandschaften, von denen Teile als Naturschutzgebiete ausgewiesen sind. In den 1977 zusammengeschlossenen Stadtteilen leben heute rund 45.000 Einwohner.

Rodgau bietet ein vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Sportangebot für alle Altersgruppen. Zahlreiche Vereine, moderne Sportanlagen sowie das beliebte Strandbad in Nieder-Roden sorgen für einen hohen Freizeitwert und eine ausgezeichnete Lebensqualität.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung erreichen Sie mit der S-Bahn die Frankfurter Innenstadt sowie die Landeshauptstadt Wiesbaden bequem und regelmäßig. Auch mit dem Auto sind die Städte Offenbach, Frankfurt, Aschaffenburg, Darmstadt und Hanau in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, umfangreichen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Rhein-Main-Region macht Rodgau zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort.

Ausstattungs-Beschreibung

Dieses Haus begeistert mit seinem wohnlichen Charakter, seiner besonderen Architektur und dem Gefühl von Geborgenheit. Eine Immobilie für Menschen, die kein Haus von der Stange suchen, sondern ein Zuhause mit Persönlichkeit, Charme und viel Potenzial zur Verwirklichung ihrer eigenen Wohnideen.

Highlights auf einen Blick:

Einseitig angebautes Einfamilienhaus mit besonderem Charme

Ca. 134 m² Wohnfläche auf drei Ebenen

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit außergewöhnlicher Raumhöhe

Offene Galerie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Zusätzlicher Kaminbereich im Dachgeschoss

Sonnige Terrasse mit geschütztem Außenbereich

Balkon im Dachgeschoss

Zwei Badezimmer sowie separates Gäste-WC

Helle Wohnräume mit angenehmer Wohnatmosphäre

Flexible Raumaufteilung für Paare oder kleine Familien

Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im Untergeschoss

Keller mit praktischem Stauraum

Garage als ideale Abstell- und Lagerfläche nutzbar

Sofort spürbares Wohlfühlambiente

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause mit besonderem Charme und einer Atmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt. Dieses einseitig angebaute Einfamilienhaus bietet auf ca. 134 m² Wohnfläche den idealen Rahmen für Paare, die großzügig wohnen möchten, oder für eine kleine Familie, die Wert auf Gemütlichkeit, Individualität und ein behagliches Wohngefühl legt.

Das Herzstück des Hauses ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Gestaltung, der außergewöhnlichen Raumhöhe und der stilvollen Galerie. Die warmen Holzoberflächen verleihen den Räumen eine behagliche Atmosphäre, während große Fensterflächen für viel Tageslicht sorgen und ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Hier entstehen die schönsten Momente – gemeinsame Abende mit Familie und Freunden, gemütliche Stunden am Kamin oder entspannte Sonntage im eigenen Zuhause.

Die angrenzende Küche ist praktisch angeordnet und bietet kurze Wege im Alltag. Von den Wohnbereichen gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien, für Gartenliebhaber oder für Kinder zum Spielen.

Ein besonderes Highlight ist die offene Galerie im Dachgeschoss. Sie verleiht dem Haus eine außergewöhnliche Großzügigkeit und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Leseecke, Homeoffice, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort. Der zusätzliche Kaminbereich unterstreicht die gemütliche Wohnatmosphäre und macht diesen Bereich zu etwas ganz Besonderem.

Das Raumangebot wird durch weitere Zimmer sowie zwei Badezimmer ergänzt und bietet damit ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im Untergeschoss schaffen praktische Möglichkeiten für Hobby, Vorräte oder Stauraum.

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









