Rodgau – Weiskirchen

Gemütliches Reihenhaus mit Garten und viel Platz für die Familie

Objektnummer: 26486018



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126.5 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 154 m²

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26486018
Wohnfläche	ca. 126.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 41 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	65.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie

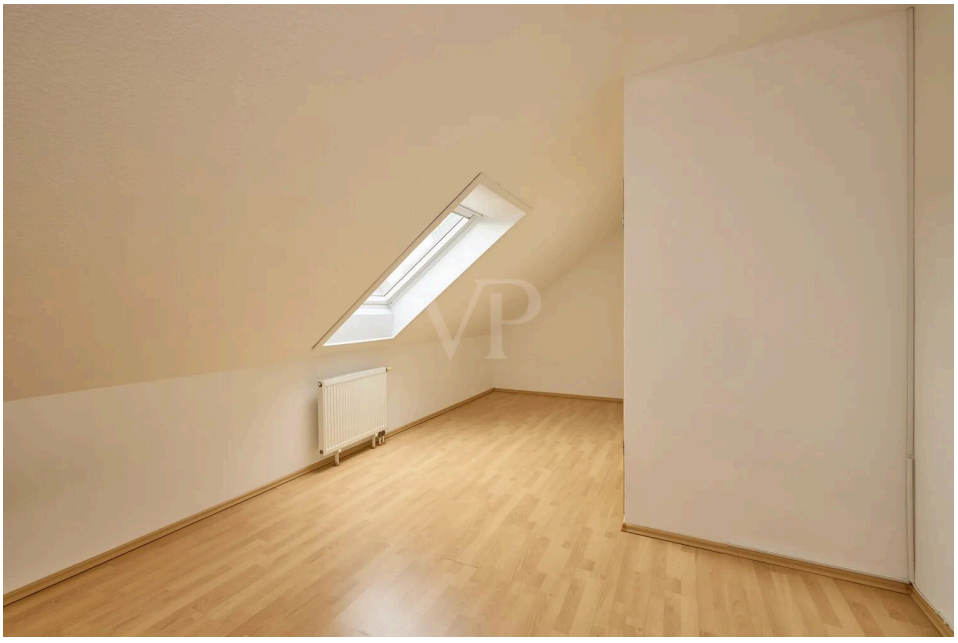




Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes Reihenmittelhaus mit ca. 127 m² Wohnfläche in ruhiger Wohnlage von Rodgau-Weiskirchen. Das im Jahr 2001 errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit insgesamt sechs Zimmern viel Platz für Familien, Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.
Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses und öffnet sich zur Terrasse und zum Garten. Hier entsteht ein schöner Übergang zwischen Wohnen und Außenbereich.
Die oberen Etagen bieten mehrere vielseitig nutzbare Räume, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen und damit unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglichen.
Besonders angenehm ist die aufgelockerte Architektur der kleinen Reihenhausanlage. Die Häuser sind nicht streng einheitlich gestaltet, wodurch das Ensemble einen individuellen und wohnlichen Charakter erhält. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse sorgt zusätzlich für ein geschütztes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.
Die rund 22 m² große Terrasse und der Garten bieten Platz für entspannte Stunden im Freien. Ein besonderer praktischer Vorteil ist der separate rückwärtige Gartenzugang: Fahrräder können bequem von hinten in das vorhandene Gartenhaus gebracht werden, ohne sie durch das Wohnhaus transportieren zu müssen.
Zwei Außenstellplätze unmittelbar am Haus runden das Angebot ab.

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Ausstattung und Details

Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit angenehmer Lichtdurchflutung
- Große Fensterflächen mit schönem Blick in den Garten
- Eigener Gartenbereich mit Terrasse ca. 22 m²
- Eigener Kellerbereich mit vielseitig nutzbarer Nutzfläche ca. zusätzliche 41m²
- 2 Kfz– Stellplätze direkt am am Haus
- Angenehme Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur
- Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Alles zum Standort

Rodgau-Weiskirchen
Das Reihenmittelhaus befindet sich in Rodgau-Weiskirchen, in einer angenehm ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Die als Sackgasse und verkehrsberuhigter Bereich angelegte Wohnstraße bietet ein geschütztes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr und verbindet damit Ruhe mit einer sehr guten Infrastruktur.
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Apotheke befinden sich im näheren Umfeld. Besonders für Familien attraktiv: Kindertagesstätten sowie Schulen liegen ebenfalls in kurzer Entfernung.
Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Rodgau verfügt über mehrere Stationen der S-Bahn-Linie S1 mit direkter Verbindung in Richtung Frankfurt und Wiesbaden. Auch die A3 und die B45 sorgen für eine schnelle Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet sowie in Richtung Hanau (ca. 20 Minuten) Offenbach (ca. 15 Minuten) Frankfurt (ca. 25 Minuten) und Darmstadt (ca. 30 Minuten)

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26486018 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luke Zentner

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt
Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0
E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com