Rodgau – Nieder-Roden

Wohnen am Badesee – Doppelhaushälfte in ruhiger Feldrandlage

Objektnummer: 26486020



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 371 m²

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

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

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Auf einen Blick

Objektnummer	26486020
Wohnfläche	ca. 174 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.08.2034
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	145.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie

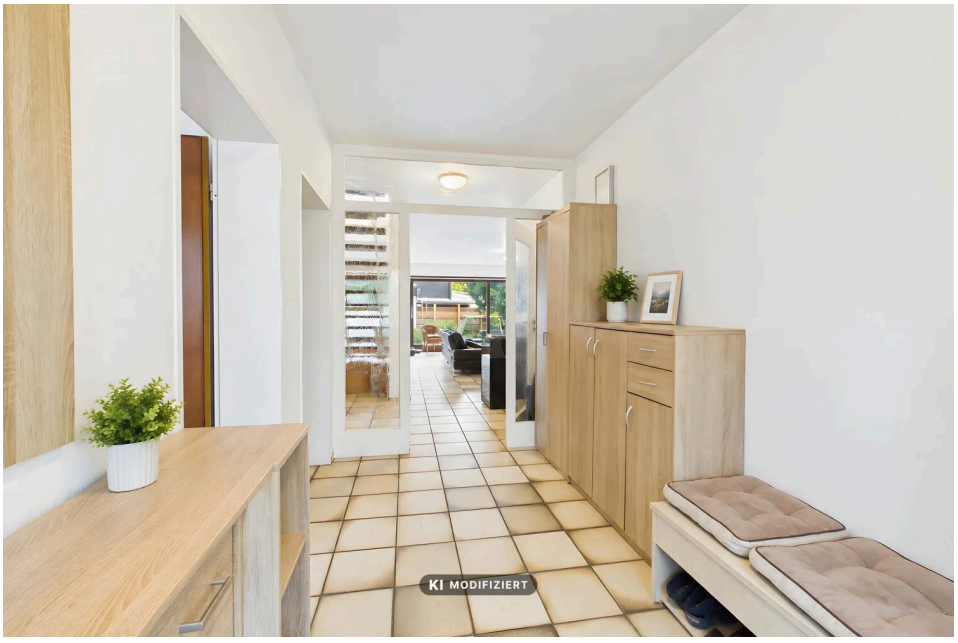




Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

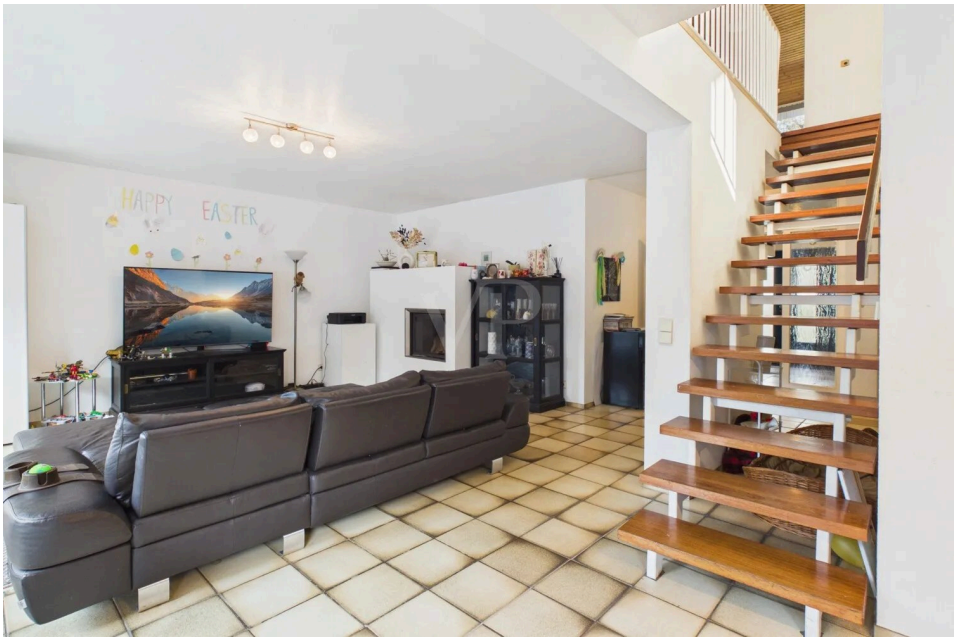
Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie

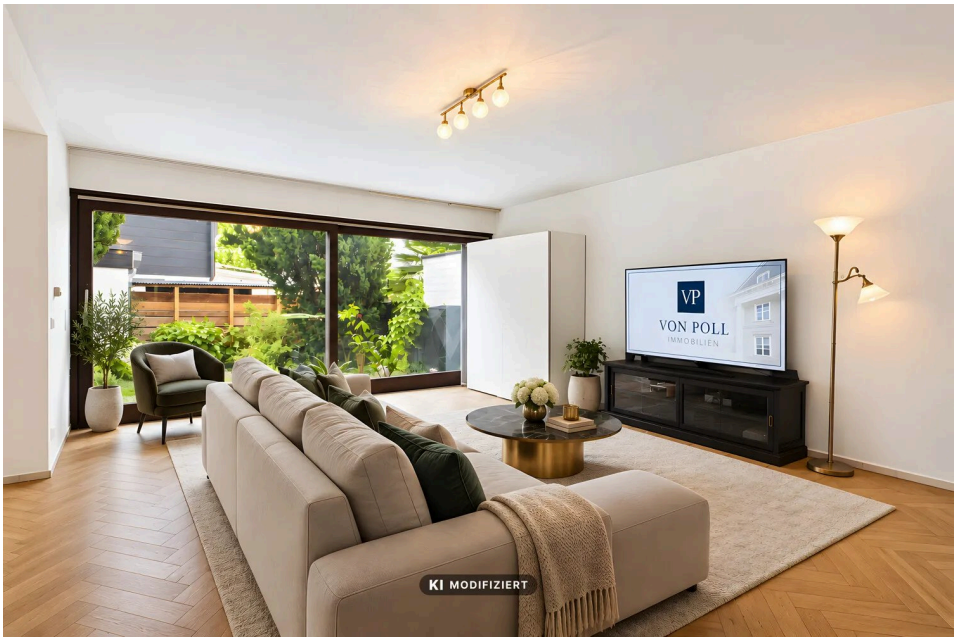




Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Die Immobilie





Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1973bietet auf rund 174 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie und überzeugt besonders durch ihre ruhige Lage direkt am Feldrand.

Herzstück des Hauses ist der helle Wohnbereich mit Kamin und Blick ins Grüne. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit Südausrichtung und Markise – ein idealer Platz für sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien. Im Obergeschoss ergänzen eine Loggia sowie ein weiterer Balkon das attraktive Angebot an Außenflächen.

Mit vier Schlafzimmern, zwei Badezimmern und einem zusätzlichen Gäste-WC bietet das Haus eine komfortable Raumaufteilung. Im Obergeschoss wurde das Gäste-WC im Jahr 2024 modernisiert, zudem wurden teilweise die Dachfenster erneuert.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch besonders viel zusätzliche Nutzfläche. Neben drei klassischen Kellerräumen stehen ein weiteres Badezimmer sowie ein großzügiger Hobbyraum mit ca. 30 m² zur Verfügung – ideal als Fitnessraum, Spielzimmer, Werkstatt oder für andere individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen geräumigen Dachboden.

Auch energetisch wurde bereits investiert: Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit 15 Modulen ohne Batteriespeicher. Weitere Bereiche des Hauses befinden sich teilweise noch im ursprünglichen Zustand und bieten viel Potenzial für eine individuelle Modernisierung und Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Lage. Direkt hinter dem Wohngebiet beginnen Felder und Grünflächen, während das Strandbad Nieder-Roden in nur etwa fünf Minuten erreichbar ist. So verbindet die Immobilie ruhiges Wohnen im Grünen mit einem hohen Freizeitwert.

Ein Haus mit viel Platz, außergewöhnlich viel zusätzlicher Nutzfläche und attraktiven Außenbereichen – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit naturnaher Lage verbinden möchten.

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Ausstattung und Details

* Fassadendämmung 6cm
* ruhige Lage
* Feldrandlage
* nahe Badesee
* großer Wohn-Essbereich
* Gäste- WC
* Hobbyraum mit 27,4 m²
* PV Anlage 3,975 kWp aus 2017
* Kamin
* zwei Balkone
* große Terasse
* Garage

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

Alles zum Standort

Nieder-Roden überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Lage und die gute Anbindung im Rhein-Main-Gebiet. S-Bahn, B45 und A3 ermöglichen kurze Wege nach Frankfurt, Offenbach und in die umliegenden Städte.

Kitas, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch der S-Bahnhof Rodgau-Nieder-Roden liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Natur: Felder, Grünflächen, Spiel- und Sportangebote sowie das nahegelegene Strandbad Nieder-Roden sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

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.

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.

Objektnummer: 26486020 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

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