

Rodgau - Jügesheim

# Wohn- und Geschäftshaus mit vollständiger Neuvermietungsmöglichkeit

Objektnummer: 25001306



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309,91 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 726 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25001306 - 63110 Rodgau - Jügesheim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25001306 - 63110 Rodgau - Jügesheim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25001306</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 309,91 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1928</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>690.000 EUR</b>
<b>Zins- und Renditehaus</b>	<b>Wohn- und Geschäftshaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Gewerbefläche</b>	<b>ca. 465.65 m<sup>2</sup></b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 775 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25001306 - 63110 Rodgau - Jügesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl

**Objektnummer: 25001306 - 63110 Rodgau - Jügesheim**

## **Ein erster Eindruck**

**In zentral gelegener Lage von Rodgau, im Stadtteil Jügesheim, befindet sich dieses Wohn- und Geschäftshaus-Ensemble mit großzügiger Verkaufs-, Ausstellungs- und Lagerfläche.**

**Das Ensemble gliedert sich wie folgt: Der Altbau samt separatem Garagengebäude wurde im Jahr 1928 errichtet und ist unterkellert. Die Unterkellerung ist ausschließlich im Altbau von 1928. Im Jahr 1958 erfolgte ein Anbau entlang der Ludwigstraße mit Schaufensterfront und neuem Eingang im Erdgeschoss sowie einer darüberliegenden Wohnung. Im Jahr 1982 wurde die Verkaufsfläche auf ihren heutigen Umfang erweitert; in diesem Zuge entstand auch die Terrassenfläche des Anbaus.**

**Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung. Das Objekt befindet sich insgesamt in sanierungsbedürftigem Zustand.**

**Die derzeit von einem Textileinzelhandelsbetrieb genutzte Ladenfläche kann im Falle eines Verkaufs inklusive des bestehenden Nutzungskonzepts übernommen werden. Alternativ ist eine vollständige, mietfreie Übergabe der Liegenschaft möglich. Dadurch eröffnet sich dem Erwerber ein attraktives Entwicklungspotenzial – sowohl für eine umfassende Modernisierung als auch für eine konzeptionelle Neuausrichtung der Flächen.**

**Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird zur Besichtigung vorgelegt.**

**Objektnummer: 25001306 - 63110 Rodgau - Jügesheim**

## **Alles zum Standort**

Rodgau präsentiert sich als ein wachsender und stabiler Wohnstandort im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, der durch seine solide mittlere bis gehobene Wohnqualität und eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung überzeugt. Die Nähe zu Frankfurt, kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und verlässlichen Verkehrsanbindungen über S-Bahn und Autobahnen, schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristige Wertstabilität und eine kontinuierliche Nachfrage nach Immobilien. Die demografische Struktur mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen und Familien sowie der Zuzug aus dem In- und Ausland sichern eine breite und stabile Käufer- und Mieterschaft. Die niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht zusätzlich die Attraktivität Rodgaus als sicheren und gefragten Wohnstandort.

Die hervorragende Infrastruktur vor Ort unterstützt das nachhaltige Wachstum des Immobilienmarktes. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Biofachgeschäft, nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Des Weiteren sind Supermärkte und Fachgeschäfte, mit Verkehrsmitteln in kurzer Zeit zu erreichen. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken im Umkreis von wenigen Gehminuten zur Verfügung, was eine verlässliche medizinische Betreuung gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Rodgau-Passage (eine Minute Fußweg) und den S-Bahn-Bahnhof Rodgau-Jügesheim exzellent, was die Mobilität der Bewohner nachhaltig sichert.

Das gastronomische Angebot mit einer Vielzahl an Cafés, Bars und Restaurants in unmittelbarer Umgebung bereichert das Wohnumfeld und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Parks, Spielplätze und Sportvereine, sind ebenfalls fußläufig erreichbar und tragen zu einem attraktiven Lebensstil bei. Diese umfassende Infrastruktur, kombiniert mit der stabilen Nachfrage und der wirtschaftlichen Stärke der Region, macht Rodgau zu einem besonders interessanten Standort für Investoren, die Wert auf nachhaltige Wertentwicklung und solide Vermietbarkeit legen.

Insgesamt bietet Rodgau eine ausgewogene Kombination aus wirtschaftlicher Stabilität, hervorragender Infrastruktur und wachsendem Wohnkomfort, die Investoren eine langfristig attraktive Perspektive mit verlässlichen Erträgen und Wertsteigerungspotenzial eröffnet.

**Objektnummer: 25001306 - 63110 Rodgau - Jügesheim**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25001306 - 63110 Rodgau - Jügesheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**