

Rodgau / Dudenhofen

# Moderner und energieeffizienter Wohnraum für Familien oder Paare

*Property ID: 26486017*



**PURCHASE PRICE: 679.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 254 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 26486017                              |
| Living Space         | ca. 119 m <sup>2</sup>                |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 2014                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 679.000 EUR                                                               |
| House                 | Semi-detached house                                                       |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC                                                         |

Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen

## Energy Data

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Type of heating                | District heating |
| Energy Source                  | CHP_Renewable    |
| Energy certificate valid until | 31.07.2036       |
| Power Source                   | Pellet-Fuelled   |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 72.90 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | B                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2014                      |

Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen

## The property



Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen

## The property



Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen

## The property



Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen

## The property



Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen

## The property



Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

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

**Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen**

## A first impression

Die hier angebotene Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2014 errichtet und präsentiert sich in einem bezugsbereiten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, eignet sich diese Immobilie optimal für verschiedenste Lebensentwürfe.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten über die Wohnräume hinaus. Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss vermittelt ein einladendes Ambiente und öffnet sich zum Garten hin. Die großen Fensterflächen im Wohnbereich ermöglichen einen angenehmen Lichteinfall und einen direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten. Flächenbündig angelegte Fenster und Türen sorgen für ein modernes Erscheinungsbild. Im Wohn- und Essbereich sind helle, großformatige Fliesen verlegt, die eine harmonische und pflegeleichte Atmosphäre schaffen.

Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet viel Stauraum sowie moderne Elektrogeräte. Ein Blick aus der Küche eröffnet einen freien Zugang zum Wohnbereich und zur Terrasse, was kurze Wege beim Bewirten garantiert. Die Küche ist in einem modernen, zeitlosen Design gehalten und bietet Platz für gemeinsames Kochen sowie zusätzliche Arbeitsfläche durch die zentrale Kochinsel. Die Fenster sorgen auch hier für natürliches Licht.

Ein Gäste-WC ergänzt die Ausstattung im Erdgeschoss und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Tageslichtbad im Obergeschoss verfügt sowohl über eine bodentiefe Dusche als auch über eine Badewanne. Es wurde hochwertig ausgestattet und hält viel Platz für ein komfortables Familienbad bereit. Das Badezimmer ist modern gefliest, bietet eine großzügige Waschtischanlage und einen praktischen Handtuchtrockner. Großformatige Fenster lassen frische Luft und Tageslicht herein.

Die drei Schlafzimmer schaffen individuelle Rückzugsorte. Das Elternschlafzimmer im Obergeschoss ist mit bodentiefenisterelementen ausgestattet und besticht durch seine freundliche Helligkeit; der Boden ist dort mit einem dunklen Holzdesign-Belag ausgeführt. Ein großes Fenster lässt den Raum offen und wohnlich wirken.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte, eingewachsene Garten mit Zaun, der eine grüne Umrahmung schafft und Raum für Freizeit und Erholung bietet. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist mit Platten belegt und bietet auch an sonnigen Tagen angenehmen Platz für Sitzgelegenheiten und geselliges Beisammensein. Weiterhin ist der Garten von Hecken und Sträuchern gerahmt, die Privatsphäre schaffen.

**Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein Stellplatz direkt am Haus zur Verfügung.**

**Die Doppelhaushälfte wird über eine zeitgemäße Fernwärme von einem Pellet-Blockheizkraftwerk beheizt. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.**

**Die moderne, geradlinige Architektur sowie die hochwertige Ausstattung machen dieses Objekt zu einer äußerst interessanten Immobilie für anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Komfort, Effizienz und zeitgemäßen Wohnstil legen. Die ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft spiegelt sich schon in der gepflegten Straßenansicht wider. Ein ausführlicher Besichtigungstermin zeigt Ihnen gerne alle weiteren Vorzüge dieses Hauses.**

**Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen**

## **Details of amenities**

- Fernwärme von Pellet-Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche
- Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Eingewachsener Garten mit Zaun
- Garage und Stellplatz am Haus
- Vollunterkellert

**Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen**

## All about the location

Rodgau-Dudenhofen, eingebettet im dynamischen Rhein-Main-Gebiet, besticht durch seine ausgewogene Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Stadt profitiert von einer hervorragenden Anbindung an Frankfurt und die umliegenden Wirtschaftsstandorte, was sie zu einem begehrten Wohnort für Familien und Berufspendler macht. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer stabilen Nachfrage präsentiert sich Rodgau-Dudenhofen als sicherer und zukunftsorientierter Lebensmittelpunkt, der durch sein familienfreundliches Umfeld und eine lebendige Gemeinschaft überzeugt.

Der Wohnstadtteil Dudenhofen zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Atmosphäre und eine ausgeprägte Nachbarschaftskultur aus. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause inmitten von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienanlagen, die ein harmonisches Miteinander fördern. Die Nähe zu weitläufigen Parks und Spielplätzen unterstreicht den hohen Freizeitwert des Viertels und schafft Raum für gemeinsame Erlebnisse und Erholung im Freien.

Für Familien bietet Rodgau-Dudenhofen eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Kindergärten wie „Die Rasselkiste“ und „Die kleinen Strolche“ sind in nur etwa sechs Minuten zu erreichen, während die Freiherr-vom-Stein-Schule als Grund- und weiterführende Schule in rund sieben Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Die Nähe zu medizinischen Versorgungsangeboten, darunter Zahnärzte, Allgemeinmediziner und Apotheken, garantiert eine umfassende Gesundheitsbetreuung in wenigen Gehminuten. Freizeitaktivitäten werden durch das nahegelegene Sportzentrum und den TSV 1889 e.V. Dudenhofen bereichert, die nur wenige Minuten entfernt liegen und vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten bieten. Für entspannte Stunden im Grünen laden der Rodgaupark und weitere Naherholungsflächen in fußläufiger Entfernung ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sowie den S-Bahnhof Rodgau-Dudenhofen, der in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet.

Dieses Umfeld schafft für Familien eine vertrauensvolle und sichere Basis, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und sich entfalten können. Rodgau-Dudenhofen vereint Lebensqualität, Sicherheit und eine lebendige Gemeinschaft – ein idealer Ort, um gemeinsam in eine glückliche Zukunft zu starten.

**Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen**

## Other information

**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.

**Property ID: 26486017 - 63110 Rodgau / Dudenhofen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

**Fahrgasse 41, 63303 Dreieich**

**Tel.: +49 6103 - 48 629 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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