

Rodgau - Weiskirchen

Gemütliches Reihenhaus mit Garten und viel Platz für die Familie

CODE DU BIEN: 26486018



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126,5 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 154 m²

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26486018
Surface habitable	ca. 126,5 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 41 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	65.80 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2026

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



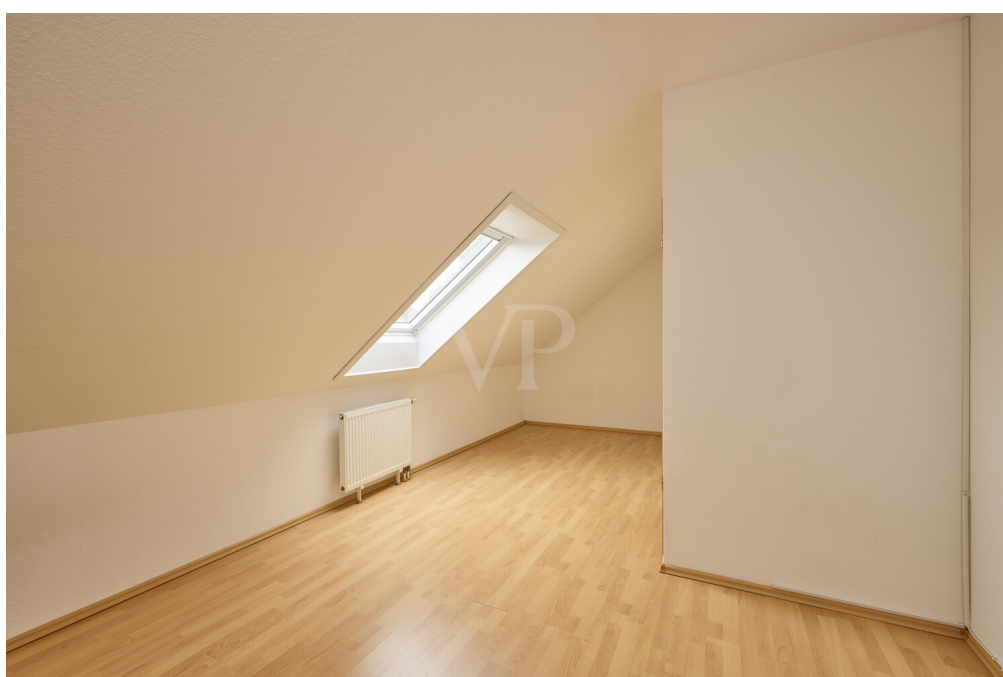
CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



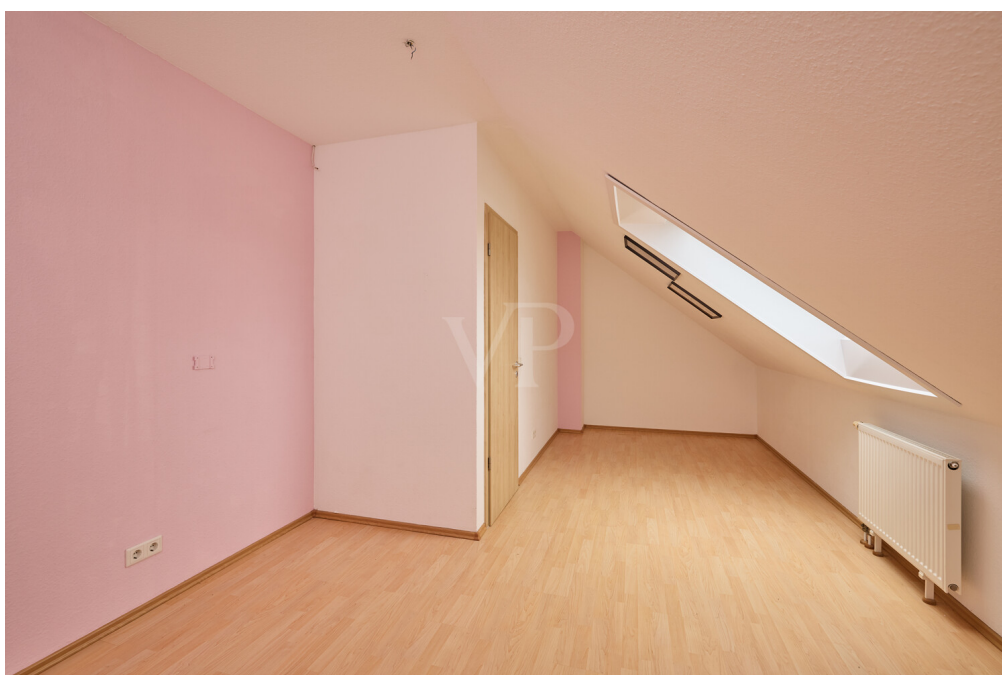
CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Une première impression

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 Reihenanlage. 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.

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Détails des commodités

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 Haus
- Angenehme Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur
- Glasfaseranschluss

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Tout sur l'emplacement

Rodgau-Weiskirchen

Das Reihemittelhaus 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)

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Luke Zentner

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com