

Rodgau - Weiskirchen

## Gemütliches Reihenhaus mit Garten und viel Platz für die Familie

*VP azonosító: 26486018*



**VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 154 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 26486018                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 126,5 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 6                        |
| Hálósobák             | 5                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 2001                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 499.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2026                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 41 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat                                 |

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.07.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány        |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 65.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2026                       |

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Az ingatlan



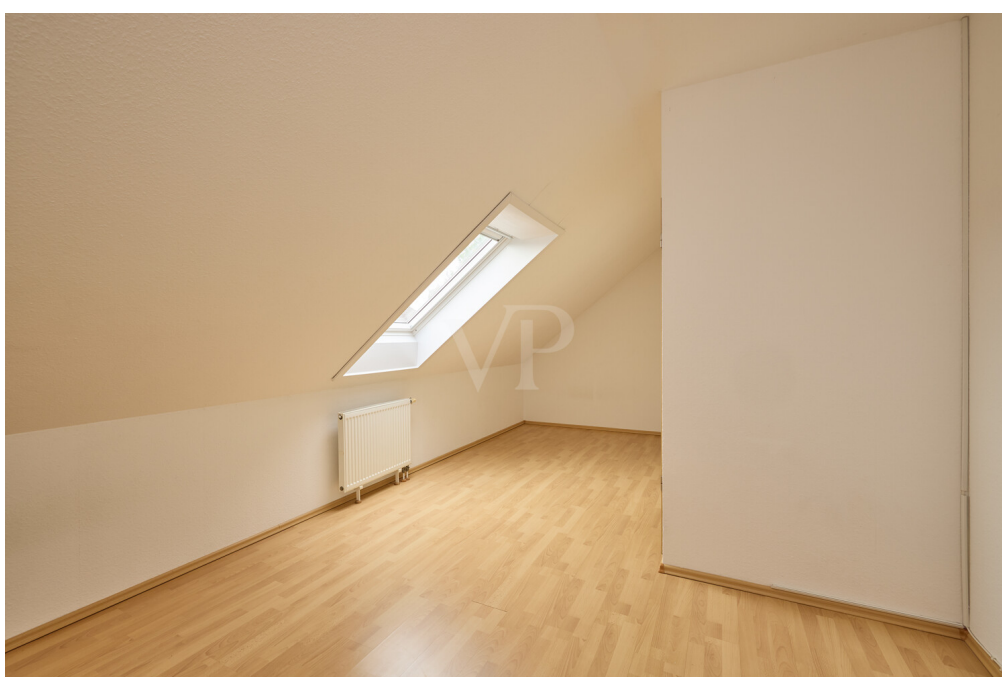
**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## **Az ingatlan**



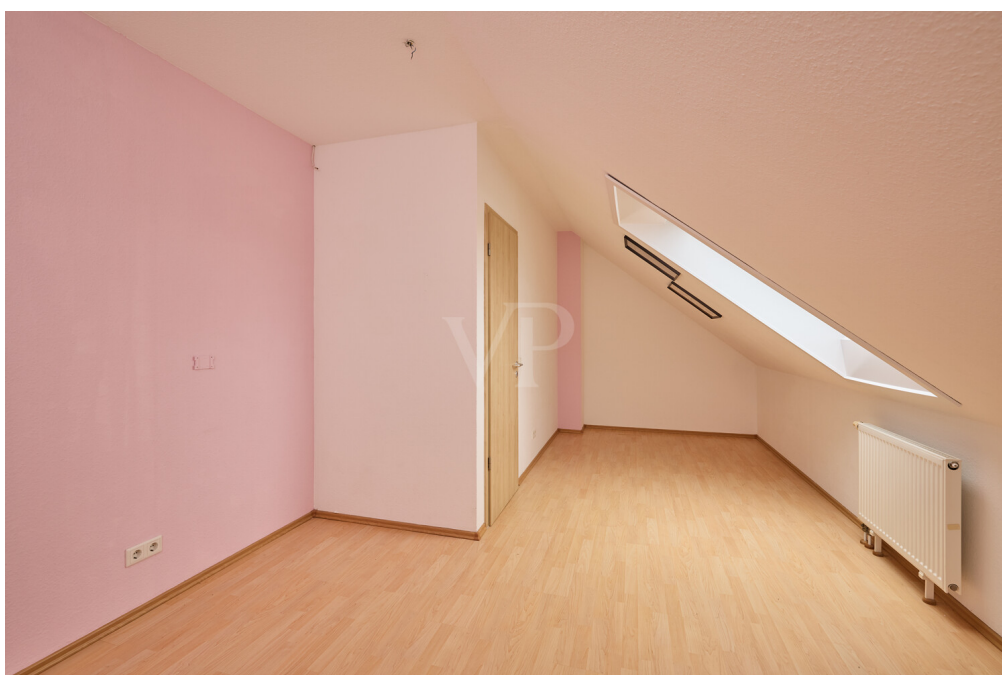
**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht ein charmantes und gepflegtes Reihemittelhaus mit ca. 127 m<sup>2</sup> 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 Reihenhauanlage. 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 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Részletes felszereltség

### Ausstattung

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

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Minden a helyszínról

### 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)

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**VP azonosító: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Luke Zentner**

---

**Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt**

**Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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