

Rodgau - Weiskirchen

Gemütliches Reihenhaus mit Garten und viel Platz für die Familie

Codice oggetto: 26486018



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,5 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m²

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26486018
Superficie netta	ca. 126,5 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	65.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2026

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



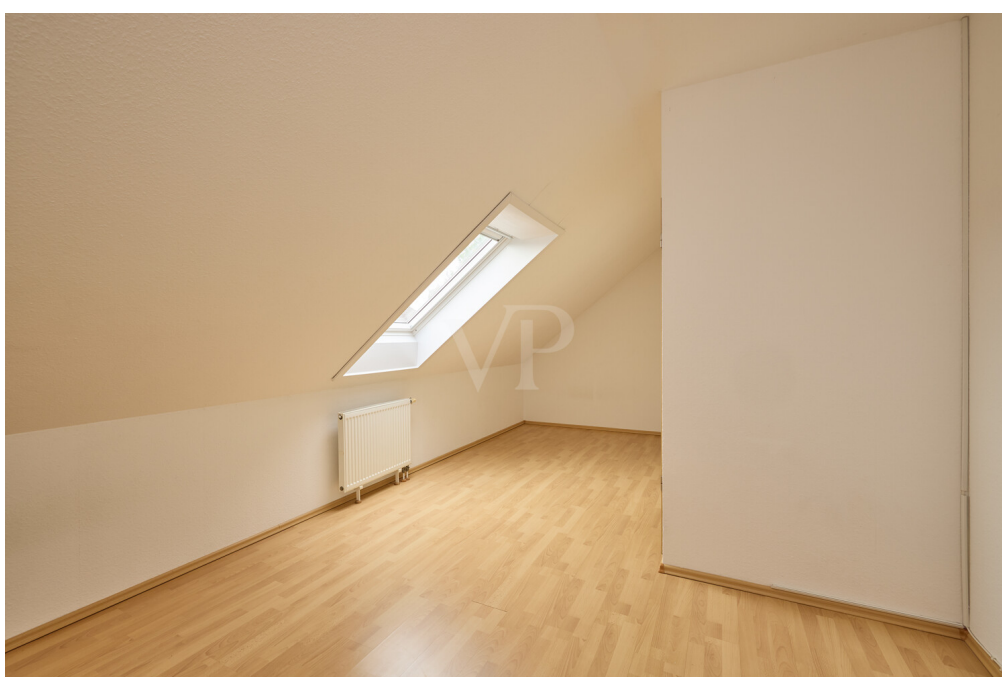
Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



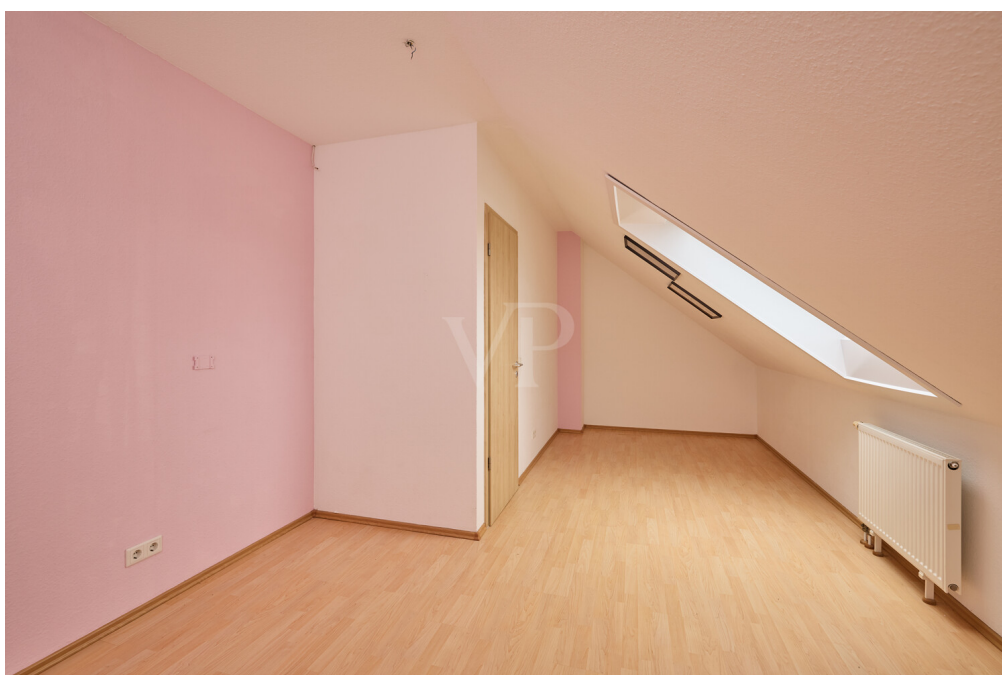
Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

La proprietà



Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Tutto sulla posizione

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)

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26486018 - 63110 Rodgau - Weiskirchen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Luke Zentner

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com