

Rodgau – Weiskirchen

# Exklusive großzügige Doppelhaushälfte

Objektnummer: 24117002



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

KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 347 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24117002	Kaufpreis	748.000 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1981		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie- verbrauch	107.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2030		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

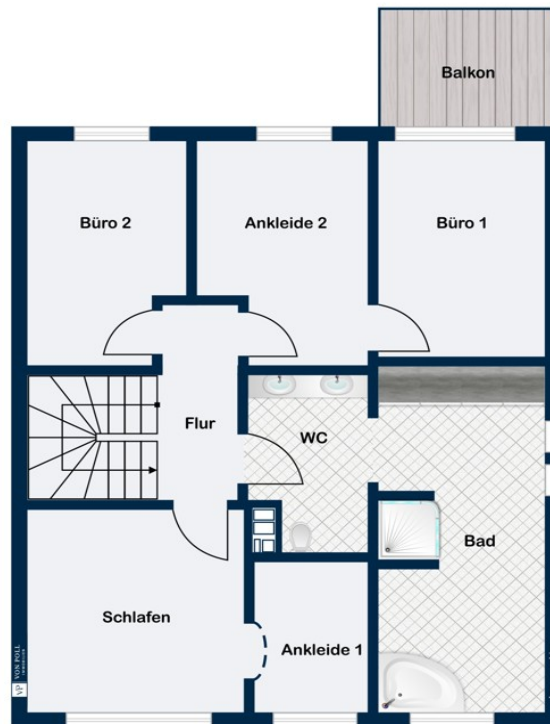
## Die Immobilie



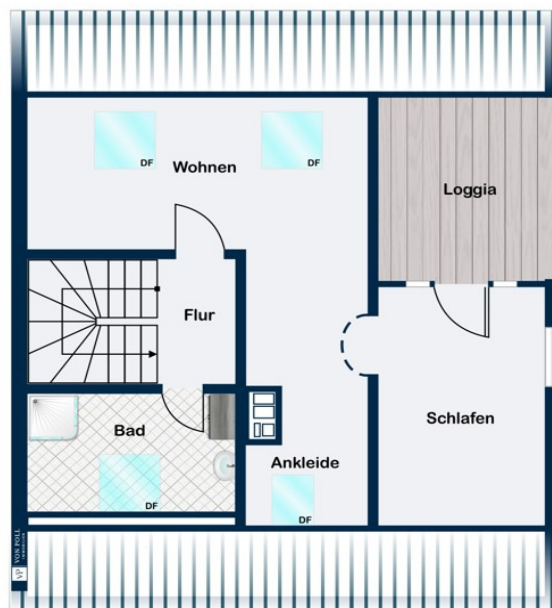
Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Grundrisse

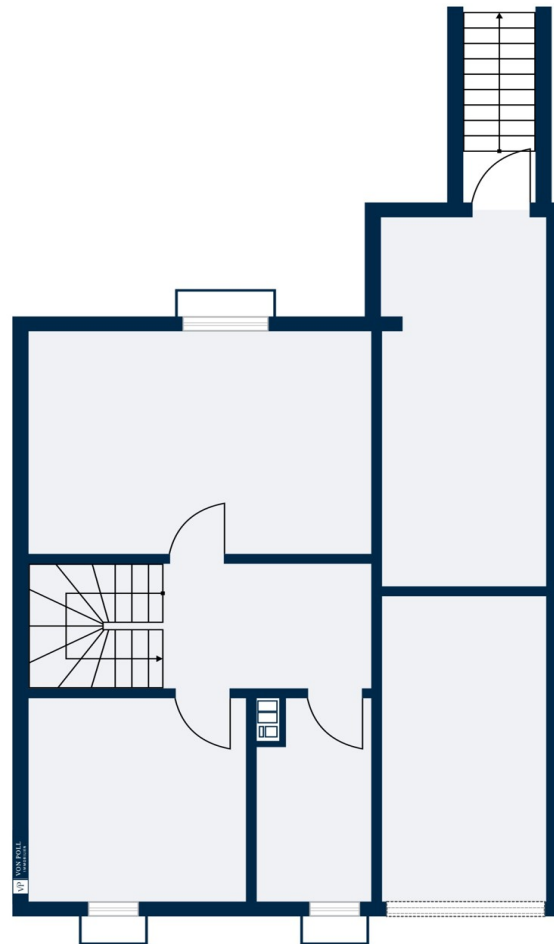




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Ein erster Eindruck

In einem ruhigen Wohngebiet von Weiskirchen, befindet sich diese stilvolle Doppelhaushälfte. Das Haus wurde 1981 erbaut, 1996 wurde es durch einen großzügigen Anbau erweitert, außerdem fanden in 2019 und 2022 umfangreiche Renovierungen statt. Die Wohnfläche beträgt ca. 210 m<sup>2</sup>, das Grundstück ist ca. 347 m<sup>2</sup> groß. Im Erdgeschoss liegt der großzügig geschnittene Wohnbereich mit Bibliothek und offenen Kamin, von hier aus gelangen Sie zur überdachten Terrasse und in den sehr gepflegten Garten, welcher über eine automatische Bewässerung verfügt. Eine Miele Einbauküche mit dunkler Granitarbeitsplatte und der gegenüber liegende Essbereich, sowie der Flur und das Gäste-WC runden diese Etage ab. Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier gibt es ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich, ein weiteres Ankleidezimmer, zwei Arbeitszimmer, eines davon mit Balkon, sowie ein geräumiges, exklusives Badezimmer mit Whirlwanne. Eine weitere Treppe führt ins Dachgeschoss. Hier befinden sich ein Wohnraum, ein Schlafzimmer mit Balkon, ein Ankleidebereich, sowie ein Duschbad. Im Keller sind der Heizungsraum, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum, sowie ein Partyraum mit Barbereich. Ein weiterer, externer Kellerraum, welcher eine kleine Werkstatt beinhaltet, ist vom Garten aus zugänglich. Abgerundet wird das Anwesen durch die Hubgarage für zwei Fahrzeuge, zwei Außenstellplätze und ein Stellplatz im Carport. Das Haus verfügt außerdem über eine Videoüberwachung, sowie Homematic (f. Licht, Rollläden, Markise, usw.). Im Garten gibt es eine elektrische Bewässerungsanlage, sowie ein Gartengerätehaus mit einer sogn. Balkon-Photovoltaikanalge auf dem Dach. Gerne zeigen wir Ihnen dieses großzügige Anwesen bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.



Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Ausstattung und Details

- \* Sehr gepflegte u. exklusive Doppelhaushälfte
- \* Keller
- \* Terrasse
- \* 2 Balkone
- \* Garten
- \* Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- \* Grundstücksgröße ca. 347 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr 1981
- \* Anbau 1996
- \* Renovierungen 2019 und 2022
- \* Einbauküche mit Granitarbeitsplatte im EG
- \* Offener Kamin im EG
- \* Bad mit Whirlpool im OG
- \* Voll ausgestattete Bar im KG
- \* Videoüberwachung
- \* Homematic
- \* Haustür mit Fingerprint
- \* Automatische Gartenbewässerung
- \* Gartengerätehaus
- \* Balkon Photovoltaikanl. auf dem Dach des Gartenhauses
- \* Hubgarage für 2 Fahrzeuge
- \* Carport
- \* 2 Außenstellplätze
- \* 2 weitere Garagen in der Nähe  
können angemietet werden

Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Alles zum Standort

Rodgau ist Teil des Ballungsraumes Rhein-Main-Gebiet im Bundesland Hessen, eines der wirtschaftlich stärksten Gebiete Deutschlands und gehört zum Landkreis Offenbach am Main. Zentral in der Wirtschaftsregion Frankfurt Rhein Main gelegen ist die Stadt Rodgau mit rund 45.000 Einwohnern ein bedeutender Wohn- und Wirtschaftsstandort im Kreis Offenbach. Die Geschichte der einzelnen Stadtteile reicht bis ins 8. Jahrhundert zurück. Tradition und Moderne sind hier kein Widerspruch. Neue Architektur und Fachwerkbauten prägen das Stadtbild. Rodgau besteht aus den Stadtteilen Weiskirchen, Hainhausen, Jügesheim, Dudenhofen und Nieder-Roden mit dem zugehörigen Ortsteil Rollwald. Die Stadt grenzt im Nordwesten an die Städte Heusenstamm und Obertshausen, im Osten an die Gemeinde Hainburg und die Stadt Seligenstadt, im Südosten an die Stadt Babenhausen und die Gemeinde Eppertshausen, im Südwesten an die Stadt Rödermark sowie im Westen an die Kreisstadt Dietzenbach. Für Jung und Alt wird eine gewachsene, familienfreundliche Infrastruktur angeboten: Sämtliche Schultypen, ein breitgefächertes Kinderbetreuungsangebot, abwechslungsreiche Einkaufspassagen und Geschäfte, Seniorenclubs und -Einrichtungen sowie vieles mehr. Wer hier lebt, bekommt einen hohen Freizeit- und Erholungswert gratis vor der Haustür: Wiesen und Wälder, das Rodgauer Strandbad laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren, Schwimmen und Relaxen ein. Ein lebendiges Vereinsleben und ein breites Kulturangebot tragen zusätzlich zur Attraktivität der Stadt bei. Mehr Informationen finden Sie unter: <https://www.rodgau.de>

Objektnummer: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. **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: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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