

Rodenbach / Niederrodenbach

## "Toskanafeeling" in herrlich großem Garten: Einfamilienhaus in TOP-LAGE!

Objektnummer: 24084005



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 850 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24084005
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	255.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Ein erster Eindruck

Das freistehende Einfamilienhaus wurde auf einem wunderschönen ca. 849 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. Es befindet sich in angenehmem nachbarschaftlichen Umfeld in begehrter Wohnlage Niederrodenbachs mit hervorragender Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet. Das voll unterkellerte Wohndomizil besticht vor allem durch seine durchdachte Raumaufteilung und sein komfortables Wohnambiente: In Erd- und Dachgeschoss verteilen sich ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf fünf Wohn-/Schlafräume und bieten ihren anspruchsvollen Bewohnern komfortable Entfaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. In den 1990er Jahren wurde der Wohn-/Essbereich um einen ca. 22 m<sup>2</sup> großen Wintergarten (mit Kaminofen) erweitert, der direkt auf die geräumige Terrasse und den sonnigen Garten in optimaler Westausrichtung führt. Dieses Platzangebot wird durch weitere ca. 66 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss ergänzt. Ein Gäste-WC im Erdgeschoss, jeweils ein Badezimmer in Erd- und Dachgeschoss sowie eine Einbauküche mit Elektrogeräten gehören ebenso zur Ausstattung wie ein gemütlicher Kaminofen im Wohn-/Essbereich. Ein geräumiger Hobby-/Partyraum mit (offenem) Kamin im Kellergeschoss, ein Balkon, eine Garage und ein Pkw-Außenstellplatz runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Ausstattung und Details

Das Einfamilienhaus befindet sich in angenehmem nachbarschaftlichen Umfeld in begehrter Wohnlage Niederrodenbachs mit hervorragender Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet und verfügt über eine Vielzahl attraktiver Ausstattungsdetails:

- \* Freistehend
- \* Massivbauweise
- \* Ca. 849 m<sup>2</sup> großes Grundstück in sonniger Westausrichtung
- \* Ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss
- \* Fünf- Wohn-/Schlafräume
- \* Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* Jeweils ein Bad in Erd- und Dachgeschoss
- \* Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- \* (Unbeheizbarer), ca. 22 m<sup>2</sup> großer Wintergarten mit Kaminofen
- \* Inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten
- \* Ca. 66 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
- \* Wohnlich ausgebauter Hobby-/Partyraum im Kellergeschoss
- \* NEU in 1988: Ölheizung
- \* NEU in 1993: Doppelverglaste Kunststofffenster und Masterbad im Erdgeschoss
- \* Balkon
- \* Garage
- \* Pkw-Außenstellplatz
- \* u. v. m.



Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Alles zum Standort

Rodenbach, Gemeinde des Main-Kinzig-Kreises, liegt in der Nähe Hanau, ca. 25 km östlich von Frankfurt am Main. Bestehend aus den Ortsteilen Nieder- und Oberrodenbach, am Rande des Vorspessarts gelegen, ist sie größtenteils von Wald umgeben und verfügt über einen hohen Freizeitwert. Die wunderschöne Landschaft der Umgebung bietet mit seinen vielfältigen Sportanlagen und zahlreichen Vereinen sehr gute Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe, insbesondere zum Tennisspielen, Golfen, Wandern, Joggen oder Rad- und Mountainbikefahren. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus: Im Ort befindet sich Grund-, Haupt- und Realschule sowie mehrere Kindergärten. Ebenso befinden sich in der Gemeinde diverse Allgemein- und Fachärzte, Apotheken, Handwerks- und Gastronomiebetriebe, Sportanlagen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die gute Anbindung an die Bundesautobahnen A 45 und A 66 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Gießen, Hanau oder Frankfurt/Main und rundet die Attraktivität des Standortes ab.

Objektnummer: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 255.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Main-Kinzig-Kreis  
E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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