

Rodgau – Nieder-Roden

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

*Número de propiedad: 24001151*



PRECIO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 516,18 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 842 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## De un vistazo

Número de propiedad	24001151
Superficie habitable	ca. 516,18 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 6 x Garaje

Precio de compra	1.100.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.01.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Una primera impresión

Dieses sehr gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhiger Lage. Die Immobilie wurde circa im Jahre 1967 erbaut. Die attraktive Kapitalanlage teilt sich in acht Wohneinheiten, mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 516,18m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 842,00m<sup>2</sup>. Die Wohnungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie 2. Obergeschoss verfügen jeweils über einen Balkon. Im Keller befindet sich ein Fahrradkeller und Trockenraum. Die Immobilie ist derzeit vollvermietet. Die Liegenschaft wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt. Die Mieteinnahmen betragen zurzeit p.a. EUR 57.000,00 wobei noch ein gewisses Mietsteigerungspotenzial gegeben ist. Der aktuelle durchschnittliche Mietpreis pro Quadratmeter beträgt ca. 8,66€.

Número de propiedad: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número de propiedad: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Comercial  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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