

Rodgau – Weiskirchen

Exklusive großzügige Doppelhaushälfte

Número de propiedad: 24117002



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 748.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 347 m²

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

De un vistazo

Número de propiedad	24117002	Precio de compra	748.000 EUR
Superficie habitable	ca. 210 m ²	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1981	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	13.05.2030	Año de construcción según el certificado energético	2016
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

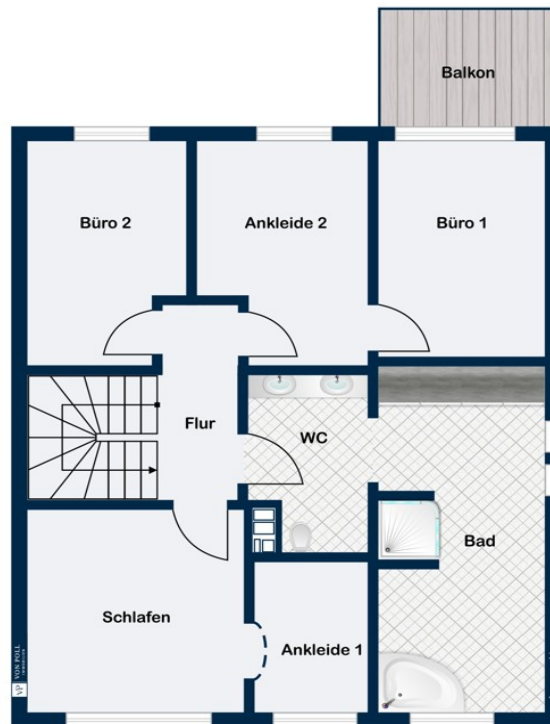
La propiedad



Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Planos de planta

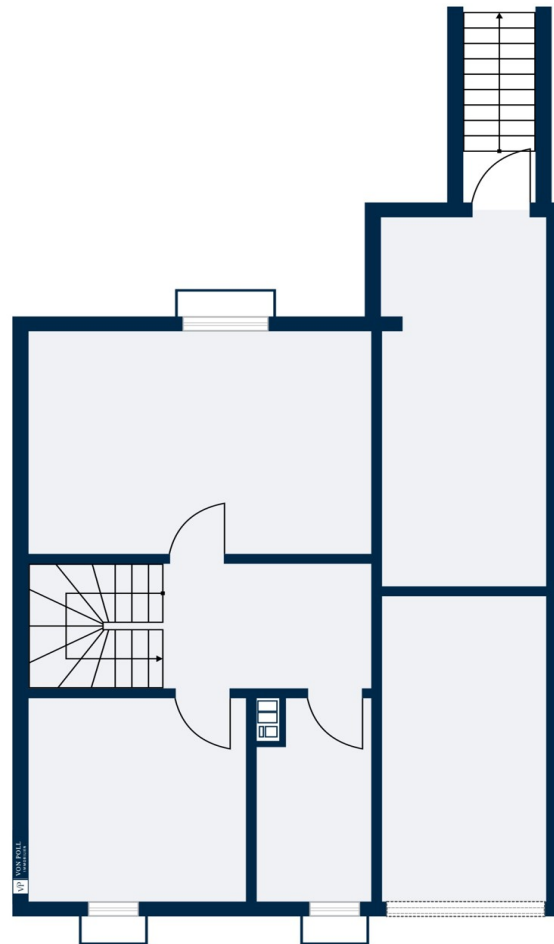




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Una primera impresión

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 m², das Grundstück ist ca. 347 m² 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.

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Detalles de los servicios

- * Sehr gepflegte u. exklusive Doppelhaushälfte
- * Keller
- * Terrasse
- * 2 Balkone
- * Garten
- * Wohnfläche ca. 210 m²
- * Grundstücksgröße ca. 347 m²
- * 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

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

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. Mehr Informationen finden Sie unter: <https://www.rodgau.de>

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2030. Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Henkel

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt
E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com