

Rodenbach / Niederrodenbach

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

Número de propiedad: 24084005



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

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

Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24084005
Superficie habitable	ca. 158 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1993
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 66 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

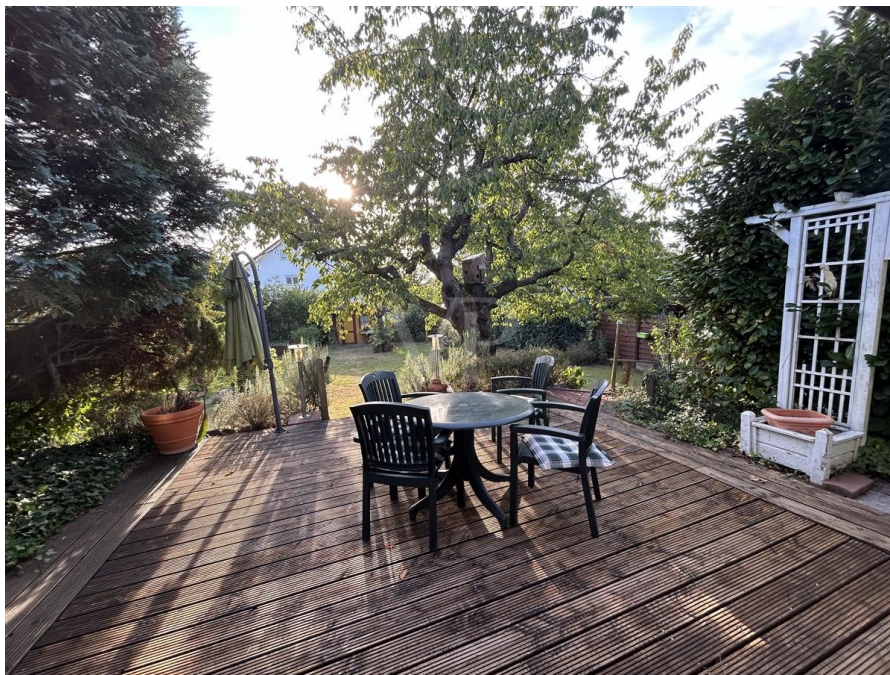
Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	255.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 0800 - 333 3309 VP

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)

Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Detalles de los servicios

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.



Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24084005 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Distrito de Main-Kinzig  
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)