

Rodgau – Weiskirchen

Exklusive großzügige Doppelhaushälfte

CODE DU BIEN: 24117002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 748.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 347 m²

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24117002
Surface habitable	ca. 210 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	748.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	107.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2030	Année de construction selon le certificat énergétique	2016
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



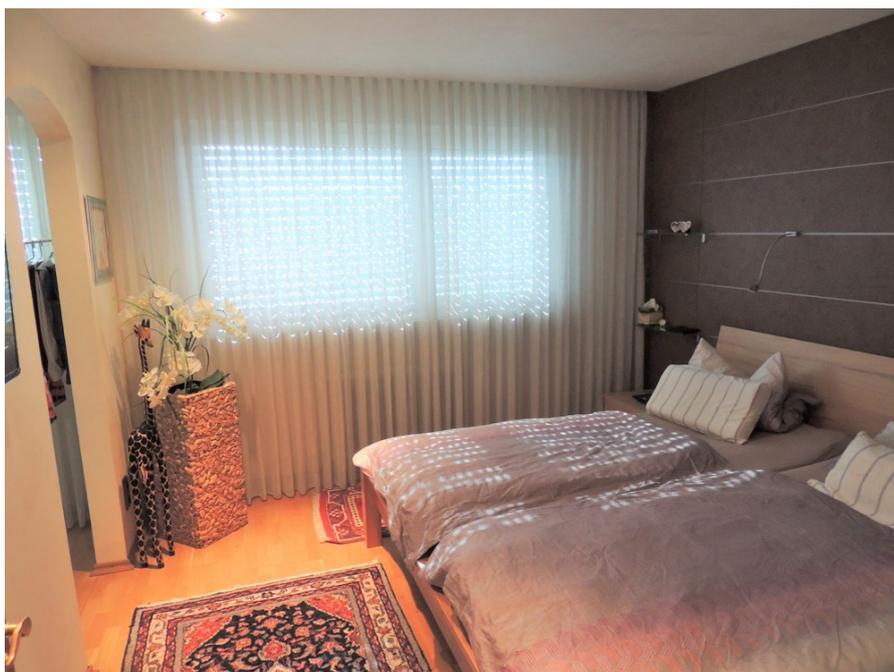
CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



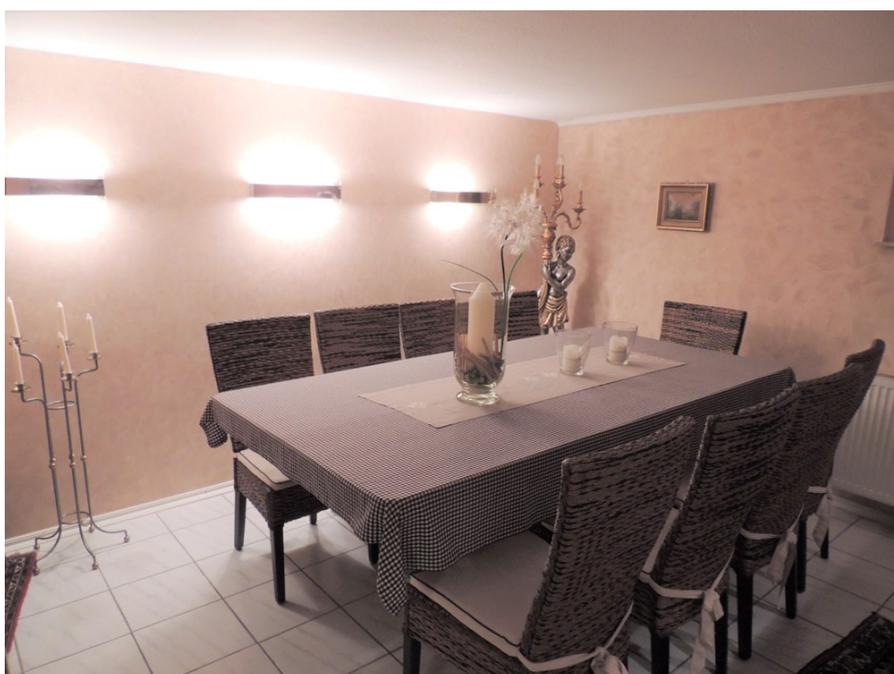
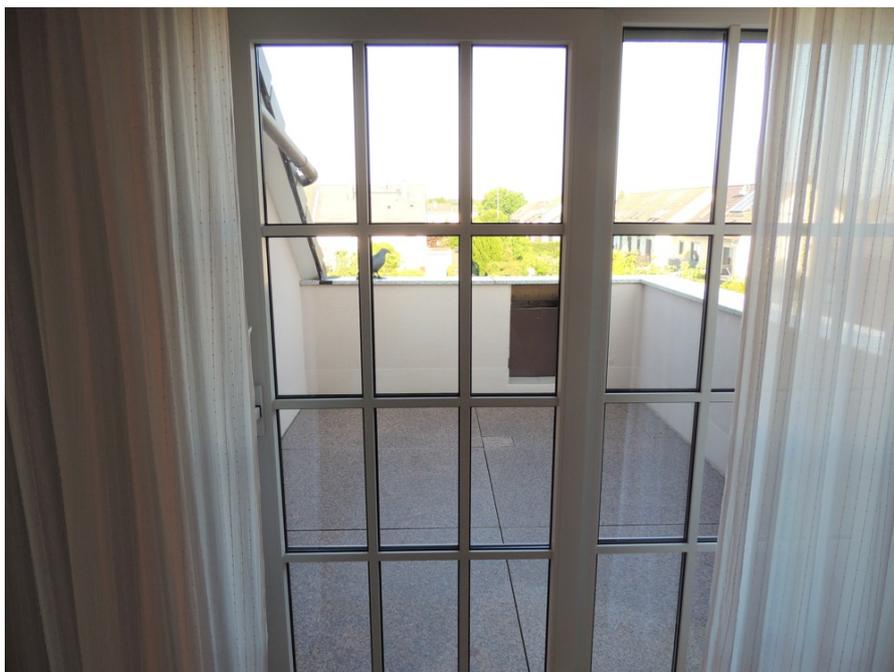
CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

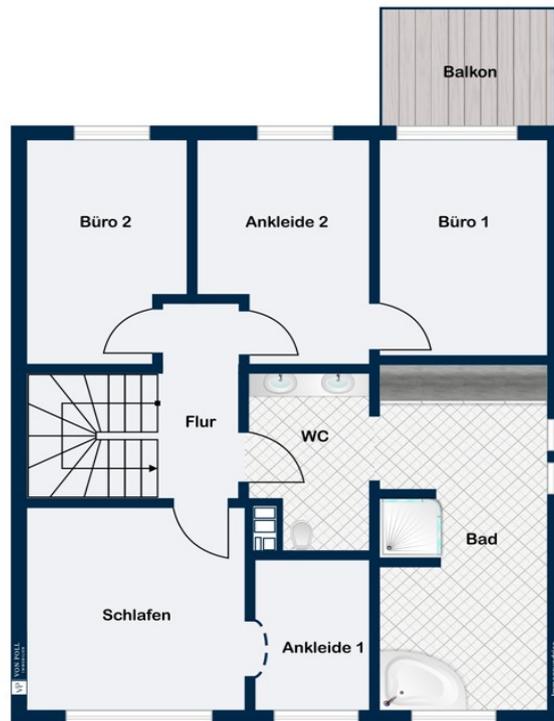
La propriété



CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Plans d'étage

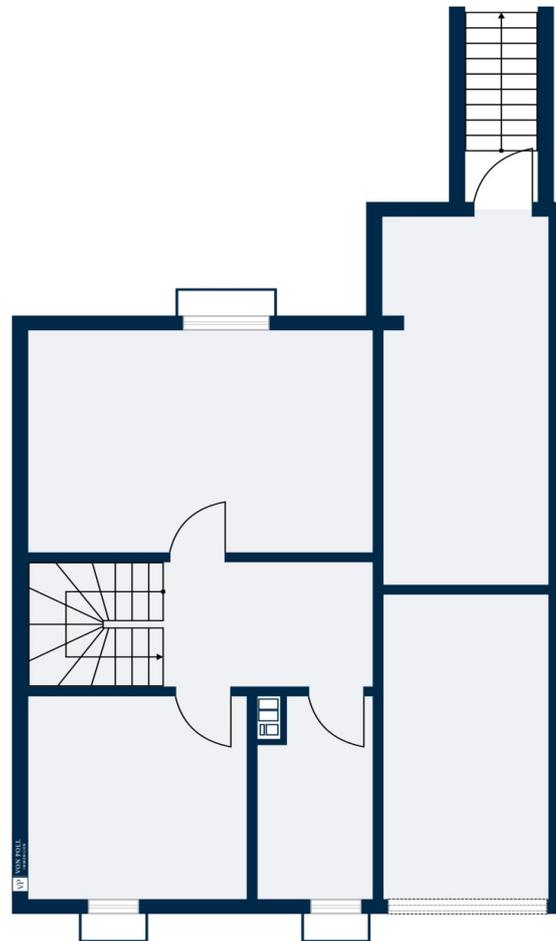




Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Tout sur l'emplacement

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>

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24117002 - 63110 Rodgau – Weiskirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Henkel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com