

Rodgau – Jügesheim

Exklusive Villa mit modernem Wohnkomfort

????????? ??????????: 25117003



www.von-poll.com

???? ??????: 1.065.000 EUR • ??????????: ca. 200 m² • ?????????: 4 • ??????? ????: 506 m²

???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25117003	????? ???????	1.065.000 EUR
????????????	ca. 200 m ²	??????	????????????
????????	4	????????????	????????????
???????????? ???	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	1933		
????? ?????????????	1 x ????????????	????????	???????
	????? ?????????????,	????????????	
	1 x ???????	????????????????????	ca. 75 m ²
		??????	
		??????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ?????, ?????????

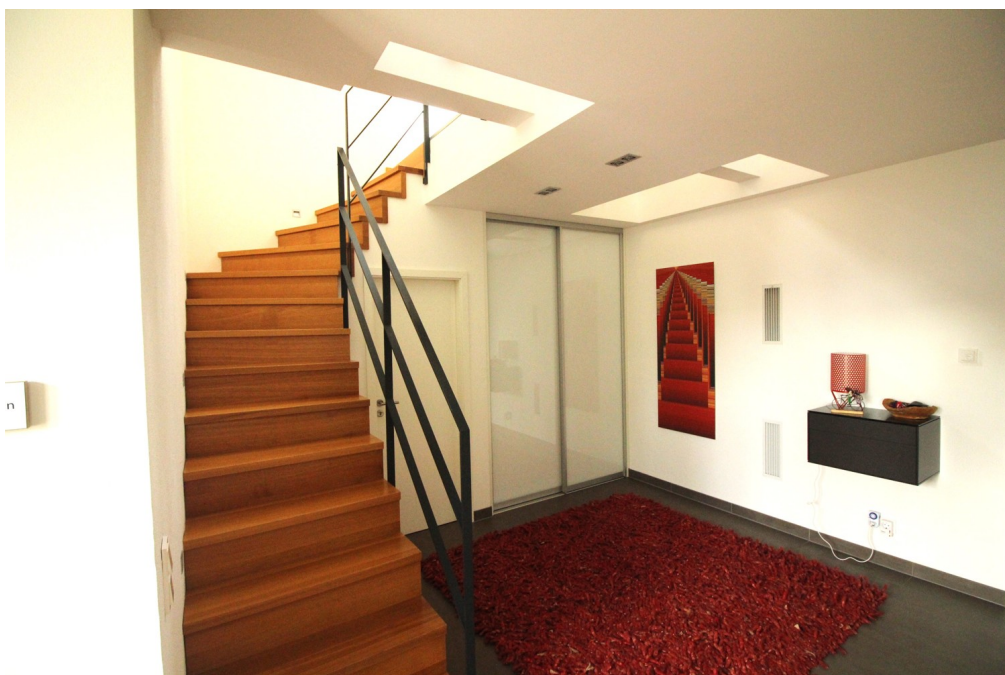
???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	70.00 kWh/m ² a
???????????????	11.04.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2012
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

?? ?????????



???????? ?????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

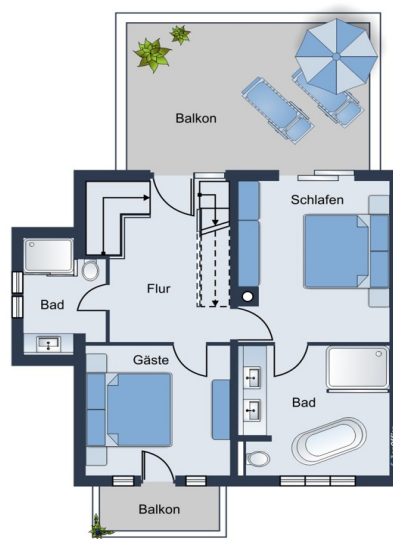
?? ????????



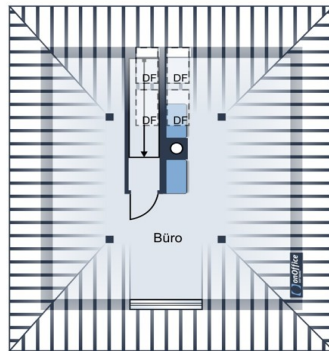
???????? ?????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

??????





Obergeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

??? ?????? ???????????

Diese großzügige 30er Jahre Altbauvilla bei Frankfurt bietet eine exklusive Wohnatmosphäre auf einer Wohnfläche von ca. 200 m² und einem Grundstück von ca. 506 m². Die Immobilie wurde im Jahr 1933 erbaut und 2012 kernsaniert, wodurch sie den heutigen Ansprüchen an Komfort und gehobener Ausstattung gerecht wird. Das Erdgeschoss besticht durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit integriertem Kamin und Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die hochwertige Einbauküche und ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlafzimmer, beide mit Zugang zu einem der beiden Balkone, sowie zwei stilvolle Tageslichtbäder. Das Dachgeschoss besticht durch ein offenes Studio, welches vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Im Kellergeschoss erwartet Sie eine Sauna mit Dusche, ein Wäscheraum, ein Heizungsraum, sowie ein Abstellraum. Die Ausstattung ist durchweg hochwertig. Fliesen im Erd- und Kellergeschoss, Echtholzparkett im Ober- und Dachgeschoss, Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, Gas-Brennwerttherme mit Solarunterstützung, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie diverse maßgefertigte Einbauschränke sind nur einige Beispiele. Die Außenanlagen wurden von einer Fachfirma gestaltet und umfassen eine große Terrasse, den top gepflegten Garten mit Brunnen und automatischer Bewässerung, einen Mähroboter, eine Gartenbeleuchtung mit LED-Pollerleuchten sowie einen Wasserlauf und weitere Sitzflächen im Garten. Eine abschließbare Pergola steht für die Unterbringung von Gartengeräten zur Verfügung. Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage mit elektrischem Garagentor und Wallbox (11 KW) für umweltfreundliches Laden Ihres Elektrofahrzeugs. Die Zufahrt zu Hof und Garage erfolgt über ein elektrisches Tor. Die hochwertige und stilvolle Sanierung des Hauses verbindet den Charme eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an Qualität und Design. Die Lage vereint Ruhe und Zentrumsnähe. Der Anschluss an das S-Bahn-Netz ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Frankfurter Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Sie merken, hier bleiben keine Wünsche offen. Gerne zeigen wir Ihnen diese einzigartige Immobilie bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

????????????????? ??? ??????????

- 30er Jahre Altbauvilla Bj. 1933
- Ruhige Wohnlage u. trotzdem nahe am Stadtkern
- S-Bahn Anschluss
- Kernsanierung 2012
- Wohnfläche ca. 200 m²
- Grundstück ca. 506 m²
- Gehobene Ausstattung
- EG u. KG Fliesen
- OG u. DG Echtholzparkett
- EG u. OG Fußbodenheizung
- Gas-Brennwerttherme m. Solarunterstützung
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rolläden
- Hochwertige Einbauküche
- Diverse maßgefertigte Einbauschränke
- Kamin im Wohnraum
- Sauna und Dusche im KG
- Zwei Bäder im OG
- Gäste-WC im EG
- Dachgeschoss als offenes Studio
- Große Terrasse im EG
- Zwei Balkone im OG
- Garage mit elektrischem Garagentor
- Wallbox 11 KW in der Garage
- Elektrisches Tor zur Hofeinfahrt
- Abschließbare Pergola für Gartengeräte ect.
- Top angelegter Garten durch Fachfirma
- Gartenbeleuchtung durch LED-Pollerleuchten
- Wasserlauf an der Terrasse
- Brunnen und automatische Gartenbewässerung
- Mähroboter

??????? ????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

??? ??? ??? ???????????

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 und 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>

??????? ???????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 70.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 25117003 - 63110 Rodgau – Jügesheim

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Henkel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com