

Rodgau – Nieder-Roden

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

*VP azonosító: 24001151*



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 516,18 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 842 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Áttekintés

VP azonosító	24001151	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 516,18 m <sup>2</sup>	Lakás buildings and income properties	
ÉPÍTÉS ÉVE	1967	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felsőíni parkolóhely, 6 x Garázs	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végső energiafogyasztás	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.01.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Az els? benyomás

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€.

VP azonosító: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24001151 - 63110 Rodgau – Nieder-Roden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Kereskedelmi  
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)