

Maisonette in Rodgau

albero:) Erdgeschoss-Maisonette mit allem drum und dran



Objekt-Nr. 3379E

Maisonette

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Antje Sabasch
Telefon: 06182 23970

63110 Rodgau
Hessen

Baujahr	1995	Hausgeld mtl.	266 €
Zimmer	2,00	Übernahme	nach Absprache
Wohnfläche	65,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 1995 gebaute Mehrfamilienhaus befindet sich im Rodgauer Ortsteil Jügesheim und macht einen sehr gepflegten Eindruck. Die 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Ein kleiner Flur mit Gäste-WC, von hier direkt in das Wohnzimmer mit angrenzender Küche. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Von der Küche geht es in den kleinen Garten mit Freisitz.

Eine Treppe vom Wohnzimmer aus führt in das Untergeschoss. Unter der Treppe ein separater Raum, der als Keller genutzt wird. Nebenan das Tageslicht-Wannenbad und das Schlafzimmer mit integrierten Ankleidezimmer.

Laminat und Fliesen sind die Bodenbeläge. Alle Fenster haben Rollläden. Im Kellergeschoß, vom Treppenhaus begehbar, ist der allgemeine Waschkeller und der Zugang zur Tiefgarage. Hier gehört ein Doppelparker-Stellplatz für ihren PKW zur Wohnung.

Ausstattung

Terrasse und eigenes Gärtchen

Einbauküche

Ankleideraum vom Schlafzimmer aus begehbar

Gäste-WC

Fußbodenheizung

Laminat

Fliesen

PKW-Stellplatz als Doppelparker in der Tiefgarage

Keller begehbar von der Wohnung

TGL-Wannenbad

allg. Waschkeller

Kabelfernsehen

Fahrradabstellplatz

Hausmeister

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben und Pläne stammen vom Eigentümer und wurden nicht überprüft. Alle m²-Angaben sind ca.-Werte. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig vom: 07.11.2018

Energieverbrauchskennwert: 122 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Baujahr Energieträger: 2014

Lage

Die hessische Stadt Rodgau liegt südöstlich von Offenbach am Main in der Rhein-Main-Ebene und ist die einwohnerstärkste Kommune des Landkreises Offenbach. Das flache direkte Einzugsgebiet Rodgaus wird ergänzt durch die nahe gelegenen Mittelgebirge Spessart, Taunus, Vogelsberg und Odenwald sowie die Bergstraße, die alle als Naherholungsgebiete der Bevölkerung dienen. Die Grenze zum Nachbarbundesland Bayern verläuft nur wenige Kilometer entfernt am Main. Etwa ein Drittel der städtischen Flächen besteht aus Wald, ein weiteres Drittel aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wasserflächen, das verbleibende Drittel aus Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsbebauung.

Alle Rodgauer Stadtteile sind durch die S-Bahn-Strecke S1 von Wiesbaden nach Ober-Roden an das weitreichende Netz der S-Bahn Rhein-Main angeschlossen. Taktverbunden an den Bahnhöfen Nieder-Roden und Jügesheim mit der S1 sind die Kreisbuslinien nach Babenhausen, Seligenstadt, Dietzenbach und Langen.

Im Norden Rodgaus führt die A 3 (Frankfurt ☞ Würzburg) durch das Stadtgebiet und kreuzt hier die autobahnähnlich ausgebaute B 45 (Hanau ☞ Dieburg), die in Nord-Süd-Richtung verlaufend alle Rodgauer Stadtteile tangiert.

Die räumliche Nähe zum Flughafen Frankfurt ☞ und die über die S-Bahn problemlose Anreise dorthin ☞ ermöglicht auch wirtschaftlich internationalen Anschluss. Der Flughafen Frankfurt ist etwa 20 km von Rodgau entfernt und kann über die Autobahn A3 erreicht werden.

Neben 25 Kindergärten gibt es in Rodgau heute eine breite Palette von Schulformen: so eine gymnasiale Oberstufe, eine Gesamtschule, 6 Grundschulen und für praktisch Bildbare eine Sonderschule nebst Volkshochschule.

Im Stadtgebiet von Rodgau befinden sich das Strandbad am großen Badensee, mehrere Waldfreizeitanlagen, Grillplätze, Minigolfanlage, Sportzentren, Sportplätze, Mehrfeld-Sporthallen, Turnhallen, zwei Trimm-dich-Pfade, Pferdesportanlagen, Tennisanlagen mit Halle, Beachvolleyball- und Skateranlage zur Verfügung.

Courtage

2.98 %

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	122,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

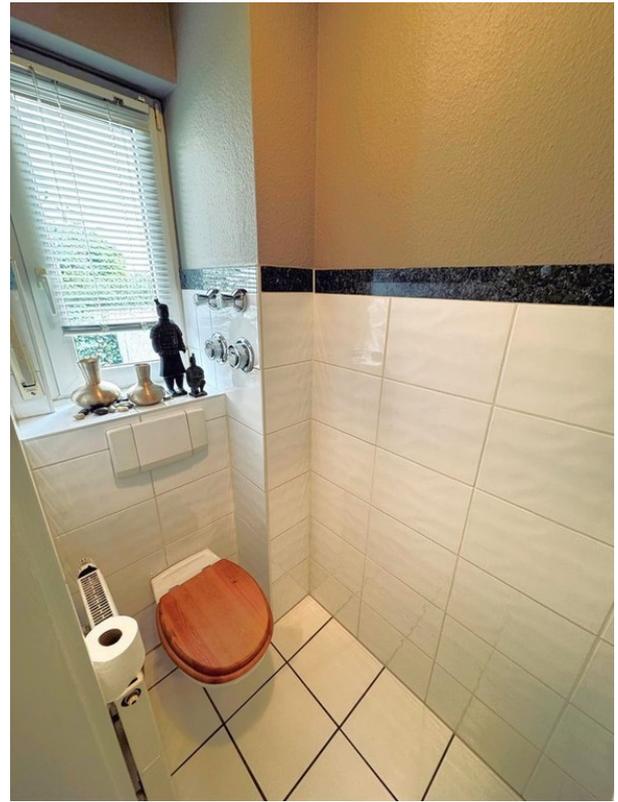


EG Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer + Treppe UG



EG Gäste-WC



Garten

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



UG Flur



Garten

Exposé - Galerie



Garten



UG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer



UG Ankleide

Exposé - Galerie

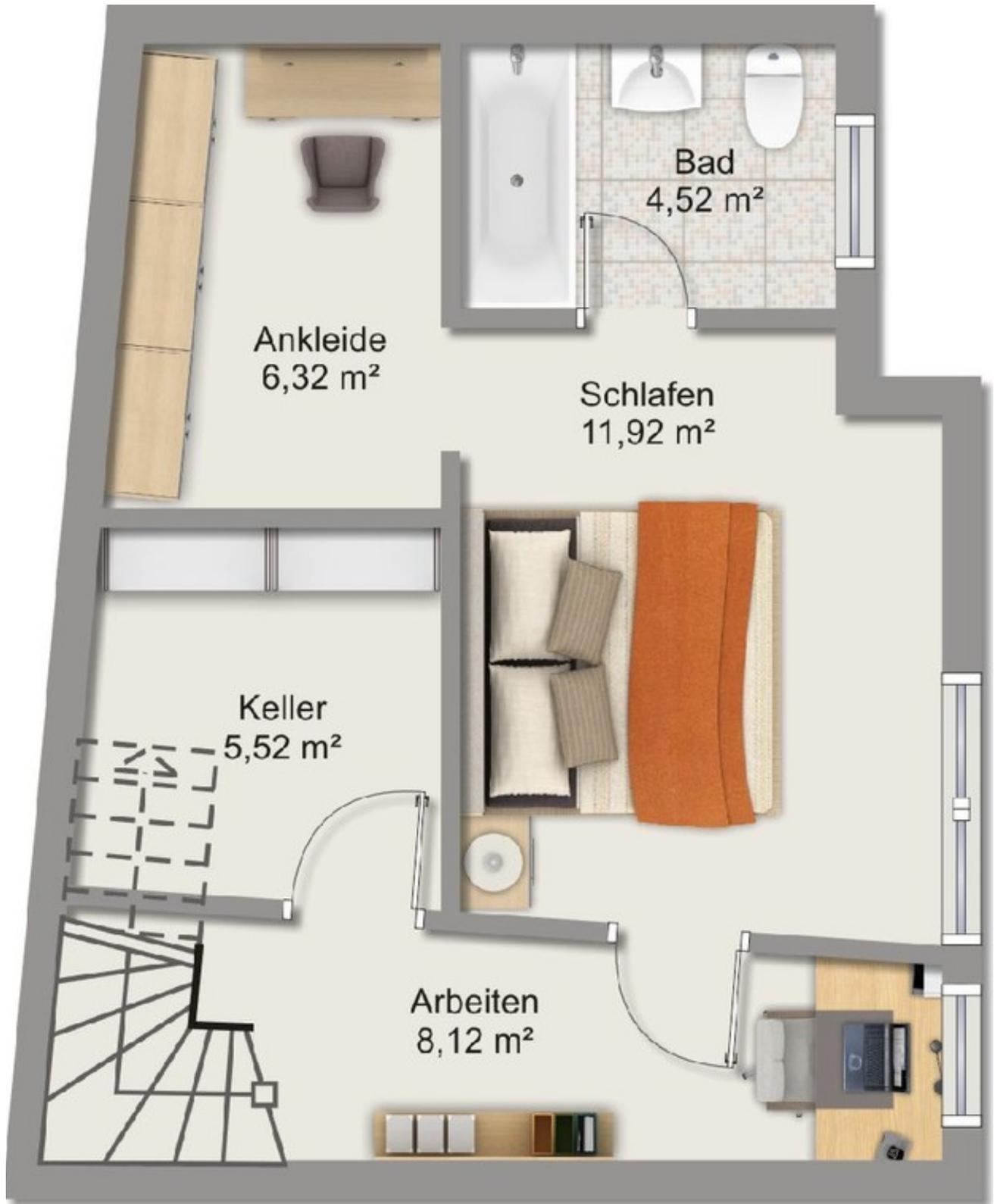


UG TGL-Wannenbad



UG TGL-Wannenbad

Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG + Garten