

Exposé

Maisonette in Rodgau

Provisionsfreie 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit TG und Außenstellplatz in Nieder-Roden



Objekt-Nr. OM-356786

Maisonette

Verkauf: **359.000 €**

63110 Rodgau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m²	Etage	1. OG
Nutzfläche	4,79 m²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	706 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere helle Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohneinheit in Nieder-Roden. Mit rund 127 m² Wohnfläche bietet sie großzügigen Raum für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Ruhe legen. Zwei sonnige Balkone, ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich sowie zwei Stellplätze (Außen- & Tiefgarage) runden dieses attraktive Angebot ab.

Das monatliche Hausgeld inklusive Instandhaltungsrücklage beträgt insgesamt 706,71 € (385,28 € Hausgeld + 321,43 € Rücklage für Wohnung und Tiefgarage).

Die Tiefgarage ist derzeit vermietet. Die monatliche Mieteinnahme beträgt 55 €.

Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung: Drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, ein Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer provisionsfrei verkauft.

Ausstattung

Modernisierung der Wohnung

2018

- Neue Gas-Heizung

2021

- Fassaden neu gestrichen
- mit doppelt verglasten Fenstern und Balkontüren getauscht

2023

- alle Wände des Obergeschosses sind verputzt & gestrichen

2024

- neue WCs & Dusche sowie die Waschbecken

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- gemeinsame Waschküche sowie Fahrradkeller
- Keller
- Dachboden

Besichtigung:

Besichtigungstermine gerne nach Absprache – am liebsten mit einer bereits vorliegenden Finanzierungszusage, damit alles entspannt und unkompliziert läuft.

Interesse?

Einfach melden – ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Lage

Die Wohnung befindet sich in Rodgau, Stadtteil Nieder-Roden, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Die Infrastruktur ist hervorragend: In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten – ideal für den Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Buslinie OF-40 ist bequem zu Fuß erreichbar. Die S-Bahn-Linie S1 bietet eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und nach Frankfurt am Main – perfekt für Pendler.

Besonderes Highlight: In den Sommermonaten lädt der nahegelegene Badesee Nieder-Roden zum Entspannen und Abschalten ein – Erholung direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	167,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Gäst-WC



Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Gemeinschaft Garten

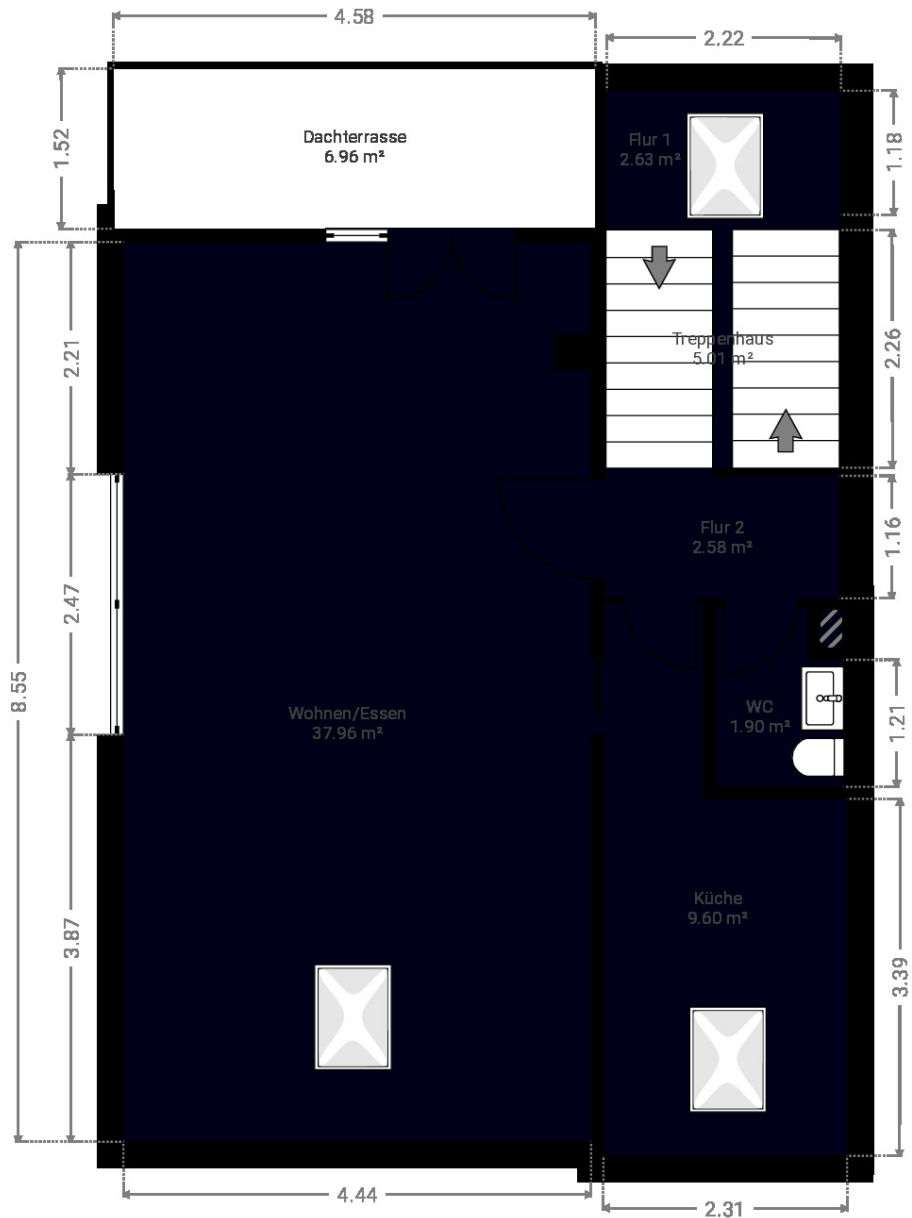
Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

▼ Dachgeschoss



0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:53
Page 10/14

Exposé - Grundrisse

▼ Obergeschoss 1.

