

Exposé

Dachgeschosswohnung in Rodgau

**++ENDLICH GEFUNDEN++Lichtdurchflutete 3 Zi.-
Wohnung++Loggia u. Balkon++ inkl. TG-Stellplatz++**



Objekt-Nr. OM-411857

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **229.000 €**

63110 Rodgau
Hessen
Deutschland

Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier finden Sie eine kluge Raumaufteilung in einem optisch sehr ansprechenden 6-Fam.-Haus vor, welche rundum begeistert !

Die herrlich helle Eigentumswohnung, bei der jeder Wohnraum, die Küche, sowie das Dusch-Bad über reichlich Tageslicht verfügen, befindet sich im Dachgeschoss eines ruhigen und sehr gepflegten 6-Familienhauses (2001) in Rodgau Nieder-Roden. Es erwarten Sie zwei individuell nutzbare Schlafzimmer, wovon eins ohne Dachschräge die volle Raumhöhe bietet, ein großer Wohn-Essbereich, eine separate, weil geschlossene Küche, ein Balkon und eine zusätzliche große sonnige Loggia, die mit über 12 qm viel Platz mit bester Aussicht bietet. Ein helles Tageslichtbad mit Dusche und zusätzlicher Badewanne, wie auch maßangefertigte Einbauschränke gehören ebenfalls zu dieser Traumwohnung.

Im Kellergeschoss befinden sich hier der eigene Abstellraum und die gemeinschaftlichen Räume, wie z. B. ein Wasch/Trockenkeller. Ihr Fahrzeug ist in der Tiefgarage auf eigenem Pkw-Abstellplatz sicher und trocken untergebracht. Der Stellplatz ist hier bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das sehr gepflegte und provisionsfreie Angebot perfekt ab !

...nochmals zur Übersicht: WOHNUNG INKL. TG-STELLPLATZ, OHNE ZUSÄTZLICHE MAKLERPROVISION = 229.000,00 €

ACHTUNG:

1. Das aktuelle Mietverhältnis endet am 31.03.2026 und die dann freie Wohnung kann nach vorheriger Absprache gegebenenfalls auch schon zu einem früheren Zeitpunkt (frühestens zum 01.02.2026) an die neuen Eigentümer übergeben werden.

2. Mit Unterstützung vom Land Hessen ("Hessengeld" für Ersterwerber einer eigenen Immobilie) kann hier der Traum von der eigenen Wohnung für Selbstnutzer durch die Erstattung der Grunderwerbsteuer wahr werden.

Ausstattung

Die neue energieeffiziente Heizungsanlage wurde erst vor einem Jahr (2024) eingebaut und wird selbstverständlich auch regelmäßig fachmännisch gewartet. Ein zuverlässiger Hausmeisterdienst und die stets bestens erreichbare langjährige ortsansässige Hausverwaltung tragen zum weiteren Komfort der Wohnung in diesem auch durch die besondere Architektur sehr ansprechenden Haus bei.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad

Sonstiges

Gerne kann ein Besichtigungstermin vereinbart werden und selbstverständlich sende ich Ihnen auch weitere Unterlagen zu. Hierfür benötige ich von Ihnen eine VOLLSTÄNDIG ausgefüllte Kontaktanfrage mit Namen, Wohnadresse und Telefonnummer.

Lage

Die spätestens zum 31.03.2026 frei werdende Wohnung befindet sich in einem vorbildlich gepflegten 6-Familienhaus in Rodgau, Stadtteil Nieder-Roden in familienfreundlicher Lage mit angenehmer Nachbarschaft. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine große Auswahl für Freizeit und Erholung (z.B. Badensee Nieder-Roden, Vereinsvielfalt, ausgedehnte Fahrradwege, direkt angrenzende große Waldgebiete) machen Rodgau als Wohnort so beliebt. Die S-Bahnstation Rodgau Nieder-Roden ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar (S1 nach Frankfurt Hauptwache in nur 34 Minuten). Die Anbindung an die B45 und die A3 machen die Erreichbarkeit des gesamten Rhein-Main-Gebiets ebenfalls in kürzester Zeit möglich.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel