

# Exposé

## Einfamilienhaus in Rodgau

### Großzügiges freistehendes Einfamilienhaus im Herzen von Rodgau-Jügesheim



Objekt-Nr. **OM-444026**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **969.000 €**

63110 Rodgau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2007	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem freistehenden Einfamilienhaus, das auf ca. 317 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche modernes Wohnen und Arbeiten angenehm verbindet - eingebettet in einem ca. 450 m<sup>2</sup> großem Grundstück in ruhiger, begehrter Wohnlage in privater Seitenstraße liegend.

Das lichtdurchflutete Haus überzeugt durch seine offene, einladende Architektur und bietet 9 großzügige Zimmer (davon 2 im Keller) sowie 4 Badezimmer (davon 1 im Keller). Moderne einheitliche Fliesen im gesamten Erdgeschoss, in Verbindung mit einer Fußbodenheizung und einem stimmungsvollen Kamin sowie edle Holzparkettböden in den Wohnräumen im 1. Obergeschoss schaffen eine Atmosphäre, die Komfort und Stil perfekt verbindet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein sehr heller, zentraler Wohn-Essbereich mit direktem Zugang über zwei Flügeltüren zur großen Terrasse, zum Wintergarten mit großen Flügeltüren und einem Glas-Schiebeelement zur Abtrennung vom Wohnbereich, der Küche sowie einem weiteren Arbeitszimmer und einem Duschbad/Gäste-WC.

Im Obergeschoss finden Sie zudem das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse und einem En-suite-Badezimmer sowie den Bereich Kind 1 mit direktem Zugang zu einem eigenen En-suite-Bad. Zudem stehen im Keller 2 nahezu vollwertige und beheizte Tageslichtzimmer (derzeit als Gäste- und Arbeitszimmer genutzt) sowie ein Duschbad zur Verfügung.

Als Nutzfläche stehen unter anderem der gesamte Keller mit mehreren Räumen, ein Duschbad sowie 2 weitere Räume (Weinkeller, Abstellraum) zur Verfügung - Platz für jeden Bedarf !

Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem 10,4 kWh Batteriespeicher (2022) sorgt für niedrige Energiekosten und jährliche Einnahmen aus der Einspeisevergütung. Eine Zisterne für Brauch- und Nutzwasser sowie eine digitale Gartensprinkleranlage (2023) machen das Haus ressourcenschonend und zugleich pflegeleicht.

Die in der großzügigen Garage mit Überlänge installierte Wallbox (2021) macht das Haus fit für die Elektromobilität und ermöglicht insbesondere in den Sommermonaten einen weitgehend autarken Betrieb eines E-Fahrzeuges. Elektrisch betriebene Zufahrts- und Garagentore sowie eine professionelle Alarmanlage (2023) die das gesamte Haus und den Garten lückenlos absichert, sorgen für höchsten Komfort und Sicherheit.

Die in 2023 neu gestaltete Terrasse mit hochwertiger Glasüberdachung mit Beleuchtung und elektrischer Sonnenschutzmarkise lädt zum Entspannen und Genießen ein - bei jedem Wetter !

Ein auch für Wohnmobile geeigneter Carport (2023) vor der Garage bietet zusätzlichen Witterungsschutz und einen komfortablen Stellplatz für ein Fahrzeug. Insgesamt bietet die Auffahrt großzügig Platz für 2 PKW.

Die genaue Raumaufteilung lässt sich den Grundrissen entnehmen.

## Ausstattung

- ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 450 m<sup>2</sup> Grundstück
- 9 Zimmer (davon 2 im Keller)
- 4 Badezimmer (davon 1 Duschbad im Keller)
- großer, über eine Dachbodentreppe erreichbarer Dachboden
- Energieeffizienzklasse B
- Kamin
- Fliesen- und Parkettböden

- funktionale Einbauküche
- 1 Photovoltaikanlage (15 kWh Peak) mit Batteriespeicher (10,4 kWh)
- extra-große Garage mit Wallbox und Hörmann Sektionaltor
- Auffahrt mit elektrischem Tor und Carport
- Regenwasserzisterne (Reinigung + Erneuerung der Steuerungsstation in 2025)
- große Sonnterrasse mit Glasüberdachung und integriertem elektrischem Sonnenschutz
- Garten mit digitaler Bewässerungsanlage
- Glasfaseranschluss im Haus bereits vorhanden
- Verisure - zertifiziertes Hochsicherheitsalarmsystem mit 24/7-Überwachung (Schocksensoren zur Sicherung von Fenstern und Türen etc.)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen weitere Informationen (z.B. die genaue Anschrift des Objekts) erst gegen Vorlage Ihrer vollständigen Anschrift mit Telefonnummer bzw. E-Mail-Adresse zur Verfügung stellen können.

Sollten Sie an einem Besichtigungstermin interessiert sein, benötigen wir vorab eine Eigenkapital- oder Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen entsprechenden Vermögensnachweis.

## Lage

Jügesheim ist der Verwaltungssitz der Stadt Rodgau im Landkreis Offenbach und liegt idyllisch in der Rhein-Main-Ebene - eine gewachsene, lebendige Gemeinde mit knapp 12.000 Einwohnern, die Überschaubarkeit und städtische Nähe perfekt vereint.

Die Lage ist ein echtes Highlight: Die fußläufig erreichbare S-Bahnlinie S1 verbindet Rodgau direkt mit Offenbach, Frankfurt und weiter bis Wiesbaden. Zur Hauptverkehrszeit verkehren die Züge im 15-Minuten-Takt. Direkt am Bahnhof in Jügesheim befinden sich Busverbindungen nach Seligenstadt, Dietzenbach und Langen sowie Stadtbuslinien in alle Rodgauer Stadtteile. Für Autofahrer bietet die Nähe zur B45, A3 und A661 eine schnelle Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet - Frankfurt und seinen Flughafen sind schnell erreichbar.

Jügesheim verfügt als Stadtzentrum Rodgaus über eine hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen aller Stufen sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Vereinsangeboten. Das Rathaus sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Die Lage in der Rhein-Main-Ebene bietet Naherholung pur - Radwege, Grünflächen und die naturnahe Umgebung des Rodgaus laden zum Entspannen ein, ohne auf die Vorzüge einer modernen Infrastruktur verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	64,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Haus Westseite

# Exposé - Galerie



Haus Südwestseite



Haus Südostseite

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Flur mit Garderobe



Flur mit Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Arbeiten

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Essen Wohnen



Erdgeschoss Kamin

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Wintergarten



Obergeschoss Kind 2

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Vollbad

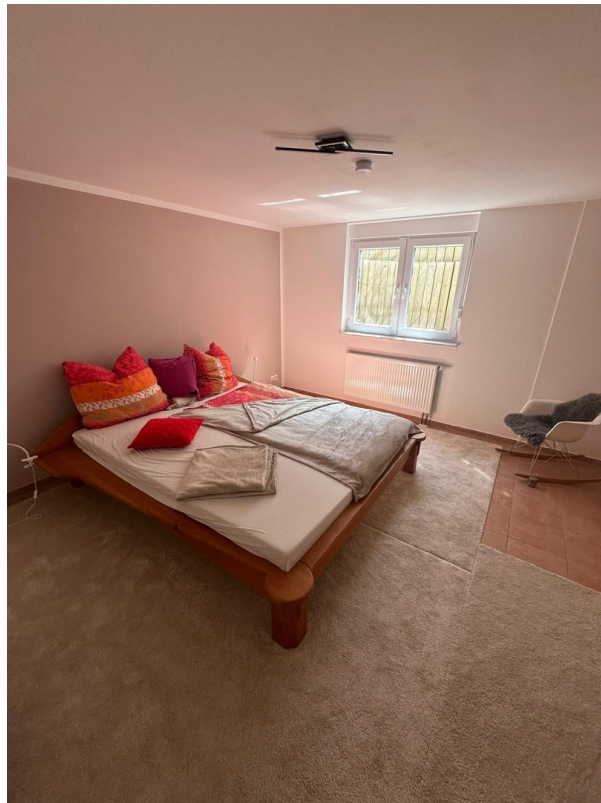


Obergeschoss Vollbad

# Exposé - Galerie

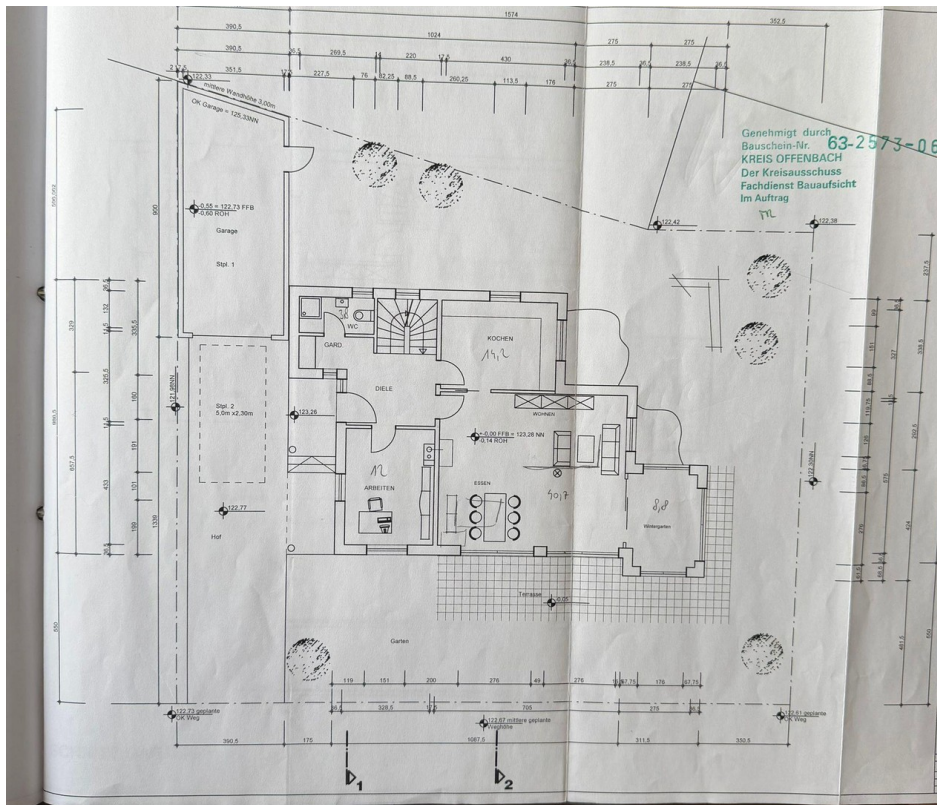


Keller Duschbad

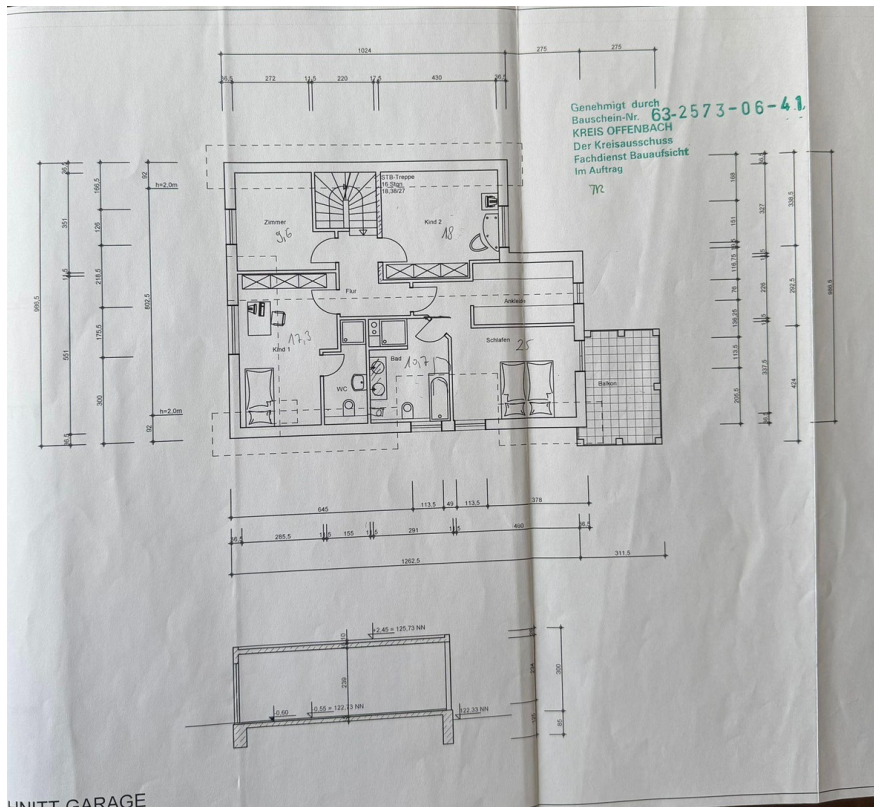


Keller Gast

# Exposé - Grundrisse

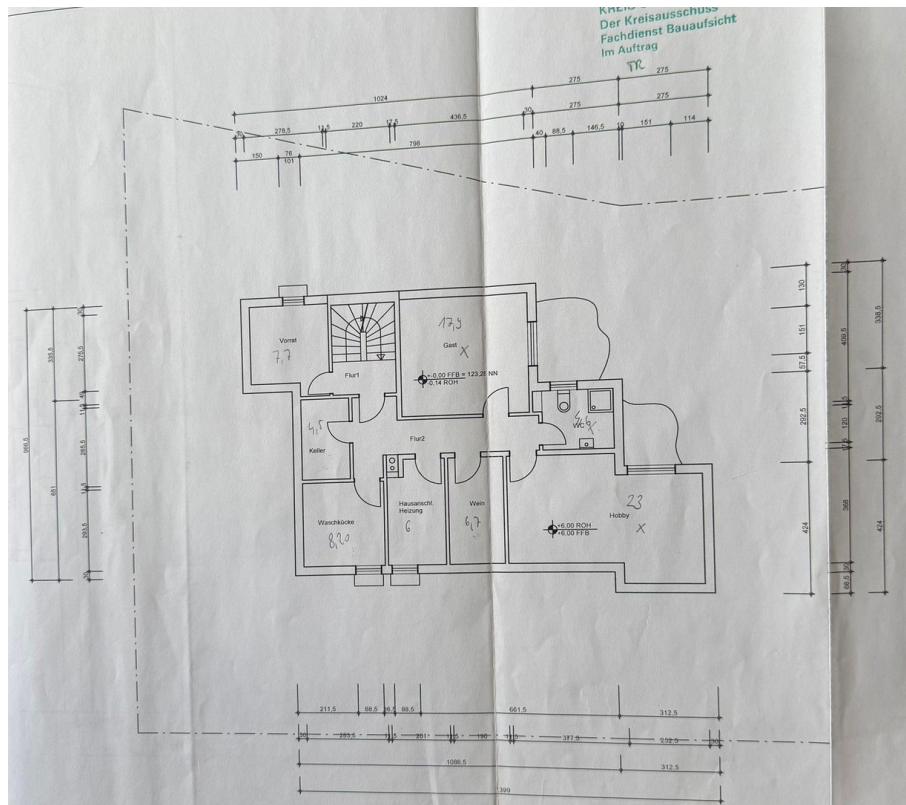


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss