

# Exposé

## Penthouse in Rodgau

### Bezugfreies 4-Zimmer-Penthouse in Rodgau-Nieder-Roden – Wohnen mit traumhaftem Seeblick am Rodgausee



Objekt-Nr. OM-449444

### Penthouse

Verkauf: **249.000 €**

Strandpromenade 6  
63110 Rodgau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	13	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	505 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses bezugfertige 4-Zimmer-Penthouse in der Strandpromenade 6 beeindruckt durch seine moderne Architektur, seine außergewöhnliche Wohnlage und den unvergleichlichen Ausblick auf den Rodgauer See.

Die Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und ist problemlos über einen Aufzug erreichbar. Schon beim Betreten fällt die großzügige, helle Raumgestaltung ins Auge. Der große Wohn- und Essbereich öffnet sich durch große Fensterfronten zu einem spektakulären Panorama über die Stadt und den See.

Mit drei gut geschnittenen Schlafzimmern bietet die Wohnung optimale Voraussetzungen für Familien, Homeoffice, Gäste oder großzügige Wohnkonzepte. Das voll ausgestattete Badezimmer mit Badewanne lädt zum Entspannen ein, während das separate Gäste-WC den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die lichtdurchfluteten Räume, der luftige Schnitt und der besondere Ausblick machen dieses Penthouse zu einer echten Wohlfühl- und exklusiver Lage.

Der Wohnung zugeordnet ist ein Stellplatz, der 10.000 € extra kostet – ein wertvolles Plus in dieser beliebten Wohngegend.

Rücklagenstand zum 31.12.2024:

1.149.342,39 € / 12.528,39 m<sup>2</sup> × 89,10 m<sup>2</sup> = 8.173,94 €

(anteiliger Rücklagenbetrag der Wohnung)

## Ausstattung

Penthouse im 13. OG

Aufzug bis zur Wohnungsebene

4 Zimmer

3 Schlafzimmer

Großzügiger Wohn-/Essbereich

Badezimmer mit Badewanne

Gäste-WC

Große Fensterflächen und viel Tageslicht

Stellplatz (Kostet 10.000 € extra)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Dieses Penthouse bietet ein außergewöhnliches Wohnambiente, eine exzellente Aussicht und eine besonders gefragte Lage. Ideal für alle, die exklusives Wohnen über den Dächern von Niederroden schätzen – mit direktem Blick auf den See und optimalen Wohnbedingungen.

## Lage

Die Wohnung liegt an der Strandpromenade in Rodgau-Niederroden, einer der beliebtesten Adressen der Region. Direkt am Rodgauer Badensee, bieten sich ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten praktisch vor der Haustür.

Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Bus- und Bahnverbindungen sind schnell erreichbar. Durch die hervorragende Anbindung an die Autobahnen lassen sich Frankfurt, Offenbach und das gesamte Rhein-Main-Gebiet zügig erreichen.

Eine perfekte Kombination aus Natur, urbanem Komfort und Infrastruktur.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Flur

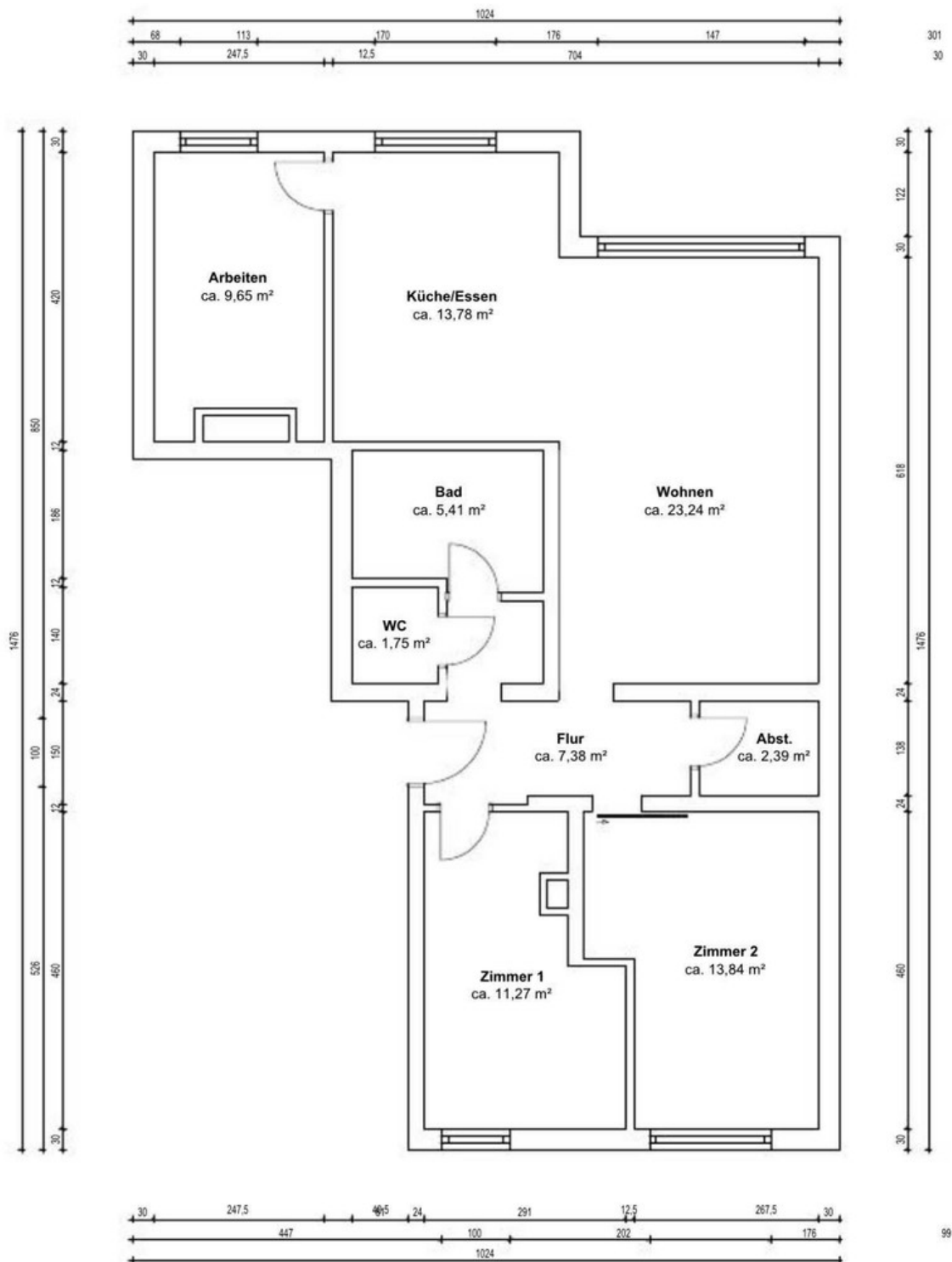
# Exposé - Galerie



Blick auf Rodgauer See



# Exposé - Grundrisse



Grundriss