

Exposé

Dachgeschosswohnung in Rodgau

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ausgebauter Dachspitze



Objekt-Nr. **OM-457720**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Bjoern Kratz

63110 Rodgau
Hessen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	31.07.2026
Wohnfläche	110,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	2. OG
Heizkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 2025 fertiggestellten Neubau und überzeugt durch eine moderne Ausstattung, helle Räume und ein besonderes Wohngefühl.

Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Durch die angenehme Deckenhöhe von ca. 3 Metern entsteht ein großzügiges und offenes Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist die über eine Wendeltreppe erreichbare ausgebaute Dachspitze. Auch dieser Bereich ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und kann flexibel genutzt werden, beispielsweise als zusätzlicher Bereich für Kinder, kleines Büro, Hobbyraum oder Schlafmöglichkeit für Übernachtungsgäste.

Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und bietet dadurch hohen Wohnkomfort. Zusätzlich stehen im Erdgeschoss eine Abstellkammer zur Wohnung sowie ein separater Waschmaschinenraum zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien.

Beamte oder Mieter mit langfristigen Beschäftigungsverhältnis sind willkommen.

Ausstattung

Die Wohnung ist modern ausgestattet und bietet einen hohen Wohnkomfort. In allen Wohnbereichen sorgt eine Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima.

Das Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und ist zeitgemäß gestaltet. Die ca. 3 Meter hohen Decken sorgen für ein großzügiges und helles Wohngefühl.

Zur Ausstattung gehören außerdem:

3 Zimmer

2 Schlafzimmer

Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Fußbodenheizung

Ausgebaute Dachspitze mit Fußbodenheizung

Flexible Nutzung der Dachspitze als Büro, Kinderbereich, Hobbyraum oder Gästebereich

Separate Abstellkammer im Erdgeschoss

Waschmaschinenraum im Erdgeschoss

Neubau, Fertigstellung 2025

Die Kombination aus Neubauqualität, moderner Ausstattung und zusätzlicher Nutzfläche macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen Wohnlage in Rodgau-Dudenhofen.

Eine Bushaltestelle ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar.

Der S-Bahnhof Rodgau-Dudenhofen mit Anschluss an die S1 Richtung Offenbach, Frankfurt am Main und Wiesbaden liegt etwa 10 Gehminuten entfernt.

Kindertagesstätten, Ärzte, Bäckereien und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld und sind je nach Ziel in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

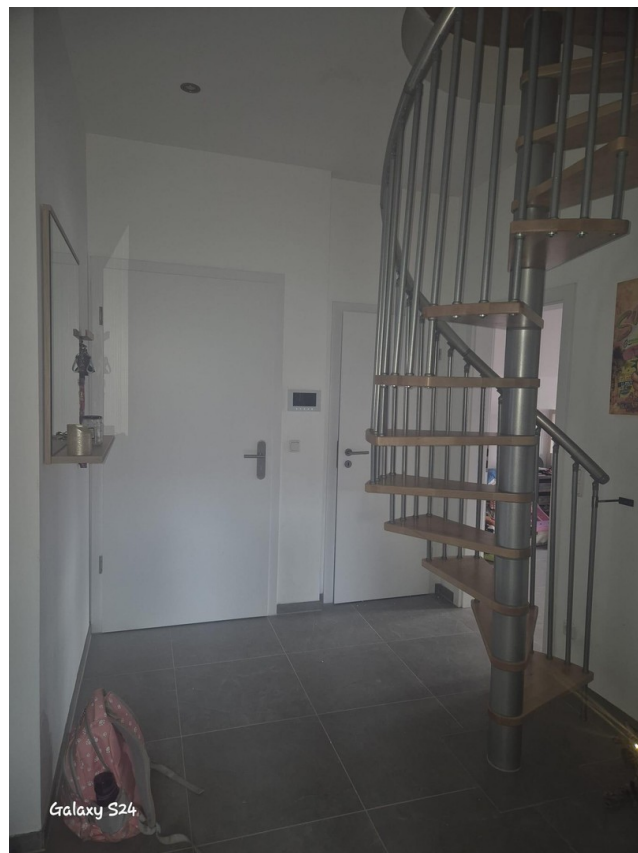
Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur



Flur1

Exposé - Galerie



Flur2

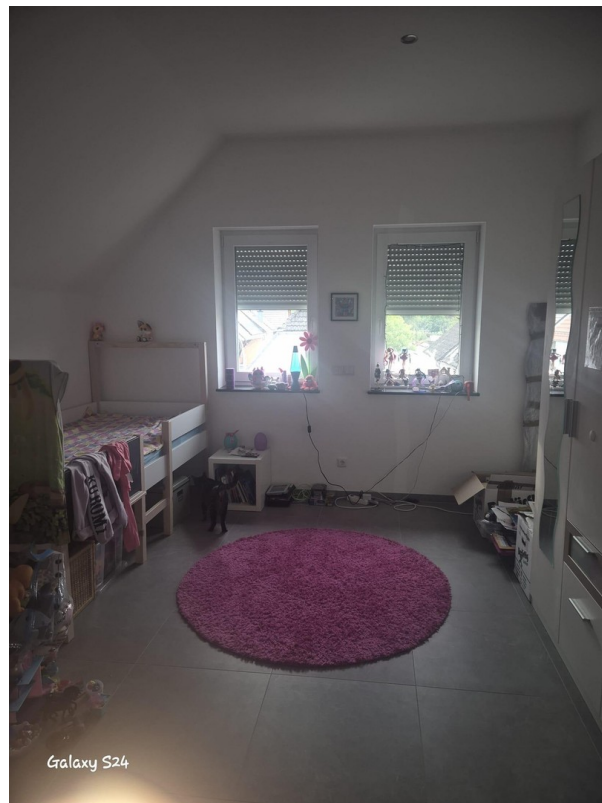


SZ1

Exposé - Galerie



SZ2

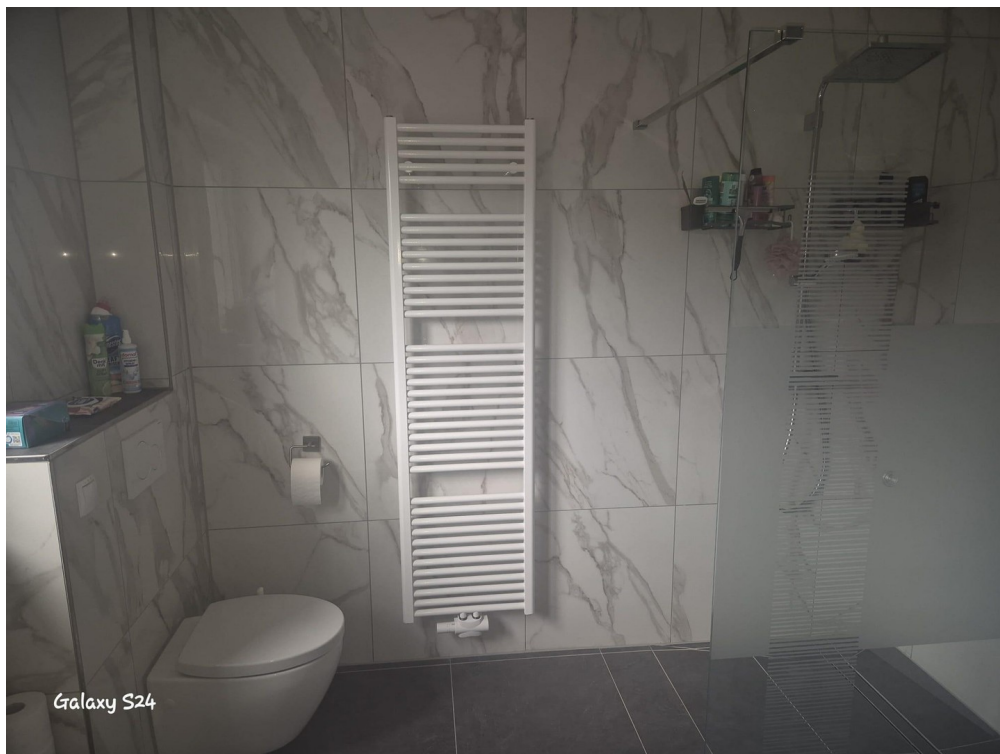


KSZ

Exposé - Galerie

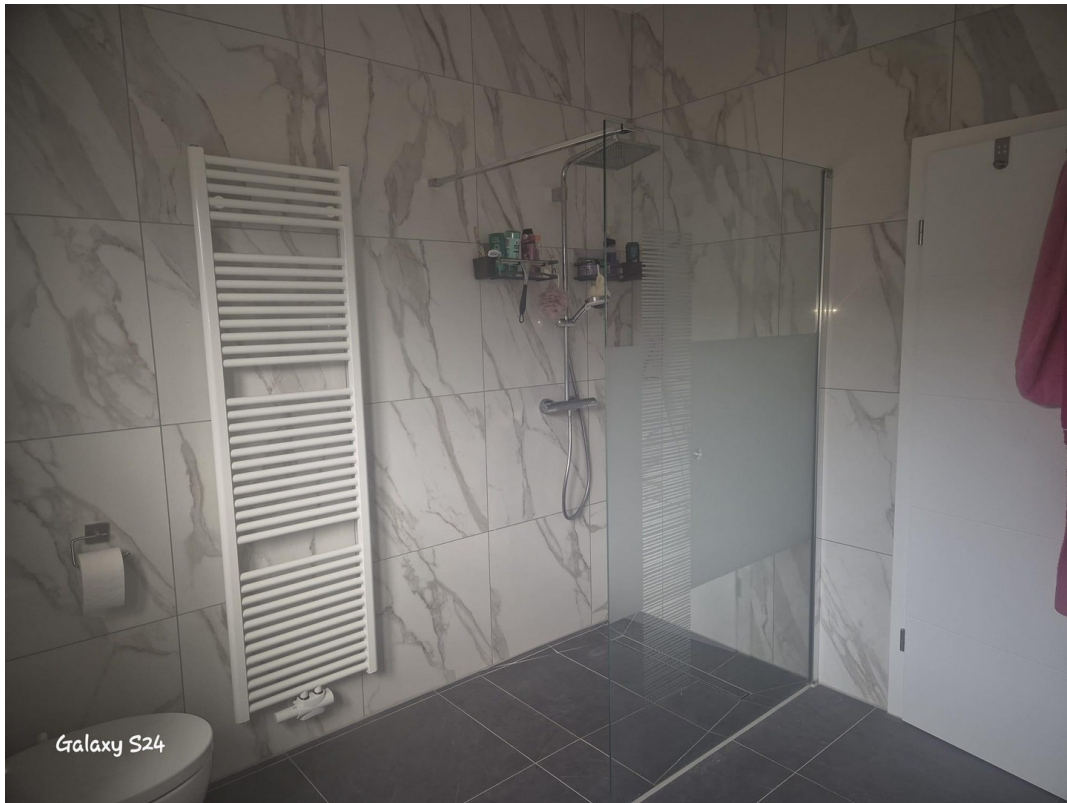


Bad



Bad1

Exposé - Galerie



Bad2



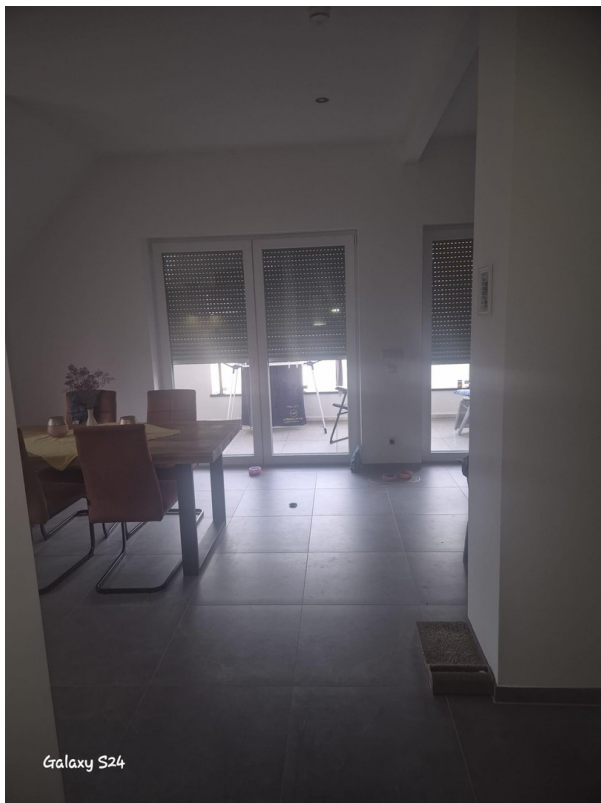
WZ

Exposé - Galerie



Galaxy S24

Küche+Esszimmer



Galaxy S24

Küche+Esszimmer2



Galaxy S24

Balkon

Exposé - Galerie

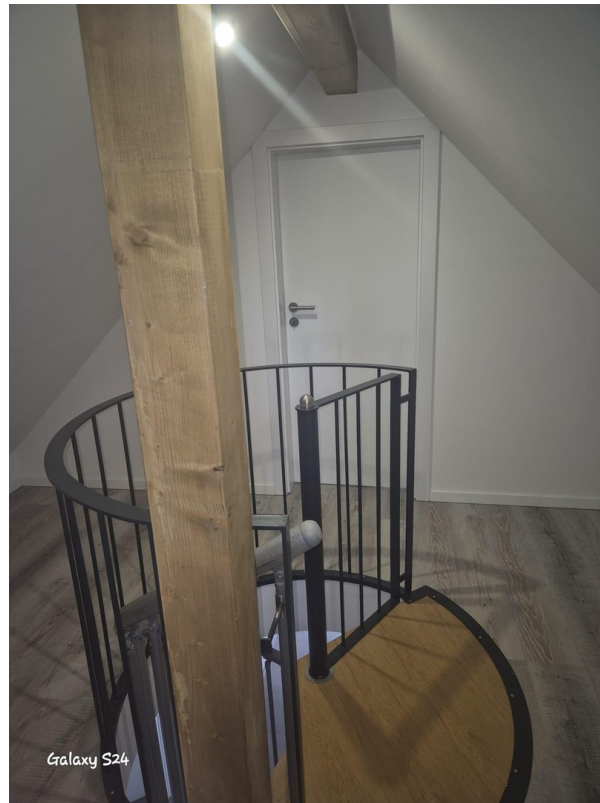


Balkon2



Wendeltreppe

Exposé - Galerie



Dachspitze



Dachspitze Raum 1

Exposé - Galerie



Dachspitze Raum2

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

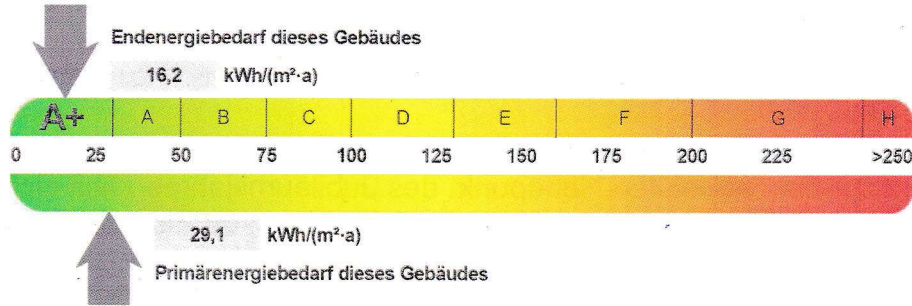
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 41,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T²

Ist-Wert 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

16,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

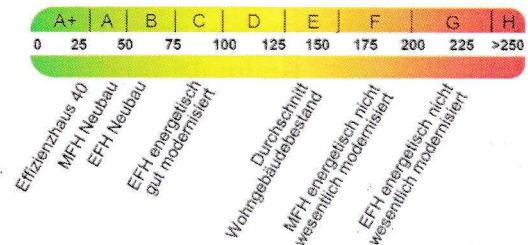
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	13,8 %	92,1 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	113,8 %	292,1 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus