

# Exposé

## Wohnung in Rodgau

**Helle, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im  
ENERGETISCH SANIERTEN Mehrfamilienhaus**



Objekt-Nr. OM-465061

### Wohnung

Vermietung: **1.175 € + NK**

Ansprechpartner:  
A. Groß

63110 Rodgau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	79,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.525 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im ersten OG des gepflegten und vollständig energetisch sanierten Mehrfamilienhauses liegt diese charmante, helle Wohnung.

- + Vollwärmeschutz (Fassade, Dach, Kellerdecke)
- + Modernste Pelletheizung
- + Neue Wärmeschutzfenster mit 3-fach Verglasung

Zu der Wohnung zählen drei schöne, helle und praktisch geschnittene Zimmer. Sowohl vom geräumigen Wohn-Esszimmer, wie von einem der beiden Schlafzimmer aus, haben Sie Zugang zum Wintergarten, welcher zum Entspannen und Sonne tanken einlädt. Im geräumigen Flur erreichen Sie nicht nur alle Räume der Wohnung, hier ist neben dem praktischen kleinen Einbauschränk für Haushaltsgegenstände noch genügend Platz für eine Garderobe. Des Weiteren gehört ein Keller zur Wohnung.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über:

- + Laminat- und Fliesenböden,
- + ein Tageslichtbad mit Badewanne und Toilette
- + einen nach Süden ausgerichteten Wintergarten.
- + Wärmeschutzfenster mit 3-fach Verglasung
- + neuen Rollläden an allen Fenstern
- + praktischer kleiner Einbauschränk im Flur

Die an den Raum angepasste Einbauküche inkl. Elektrogeräte ist nur ca. 3 Jahre alt und kann gegen Abstand (2.500,-€) von den Vermietern übernommen werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

In jedem Fall suchen wir solvente Mieter mit festem Einkommen und Interesse

an einem längerfristigen Mietverhältnis! Eine Mindestmietdauer von 3 Jahren ist erwünscht!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nicht auf alle Anfragen reagieren können.

Sollten Sie innerhalb von 10 Tagen keine Rückmeldung erhalten, haben wir die Wohnung wahrscheinlich bereits vergeben.

Für schnellentschlossene, ernsthafte Interessenten: Im Anhang finden Sie eine Mieter-Selbstauskunft! Diese benötigen wir bei weiterem Interesse von Ihnen.

## Lage

Die Wohnung liegt in Rodgau-Weiskirchen südöstlich von Offenbach und Frankfurt im Rhein-Man-Gebiet. Sie ist überwiegend umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern und in einer ruhigen Anliegerstraße gelegen. In unmittelbarer Umgebung, fußläufig, sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zu finden.

Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, zwei Ärzte.

Es befindet sich in 2 Minuten Fußweg Entfernung ein Netto und in 15 Minuten Entfernung ein Lidl und DM.

Supermärkte, mehrere Fitnessstudios, eine Grün- und Parkanlage, ein Museum, eine Postannahmestelle und eine Apotheke finden Sie ebenfalls vor Ort.

Ebenfalls in Laufnähe der Immobilie sind die Buslinien 58, OF-40 und OF-85 vorhanden.

Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S1 gut erreichbar.

Der S-Bahnhof von Weiskirchen, mit dem Anschluss an die S1 (Wiesbaden Hauptbahnhof – Rödermark Ober-Roden) ist ca. 1 km weit weg. - ca. 13 Min zu Fuß.

Durch die gute und schnell zu erreichende Autobahnanbindung, an die A3, sind Sie in 15-20 Min. am Frankfurter-Flughafen, in ca. 20-30 Min. in der Frankfurter Innenstadt, sowie in ebenfalls ca. 20-30 Min. in Aschaffenburg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Küche

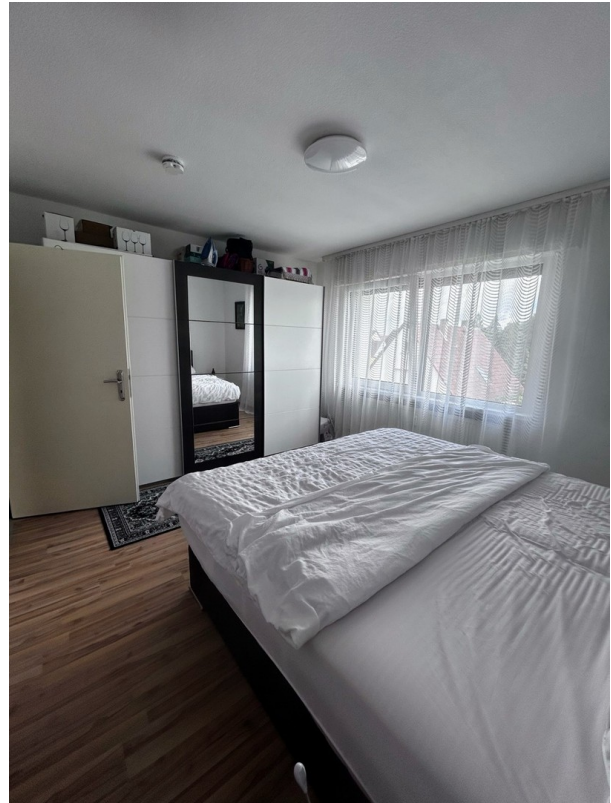


Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



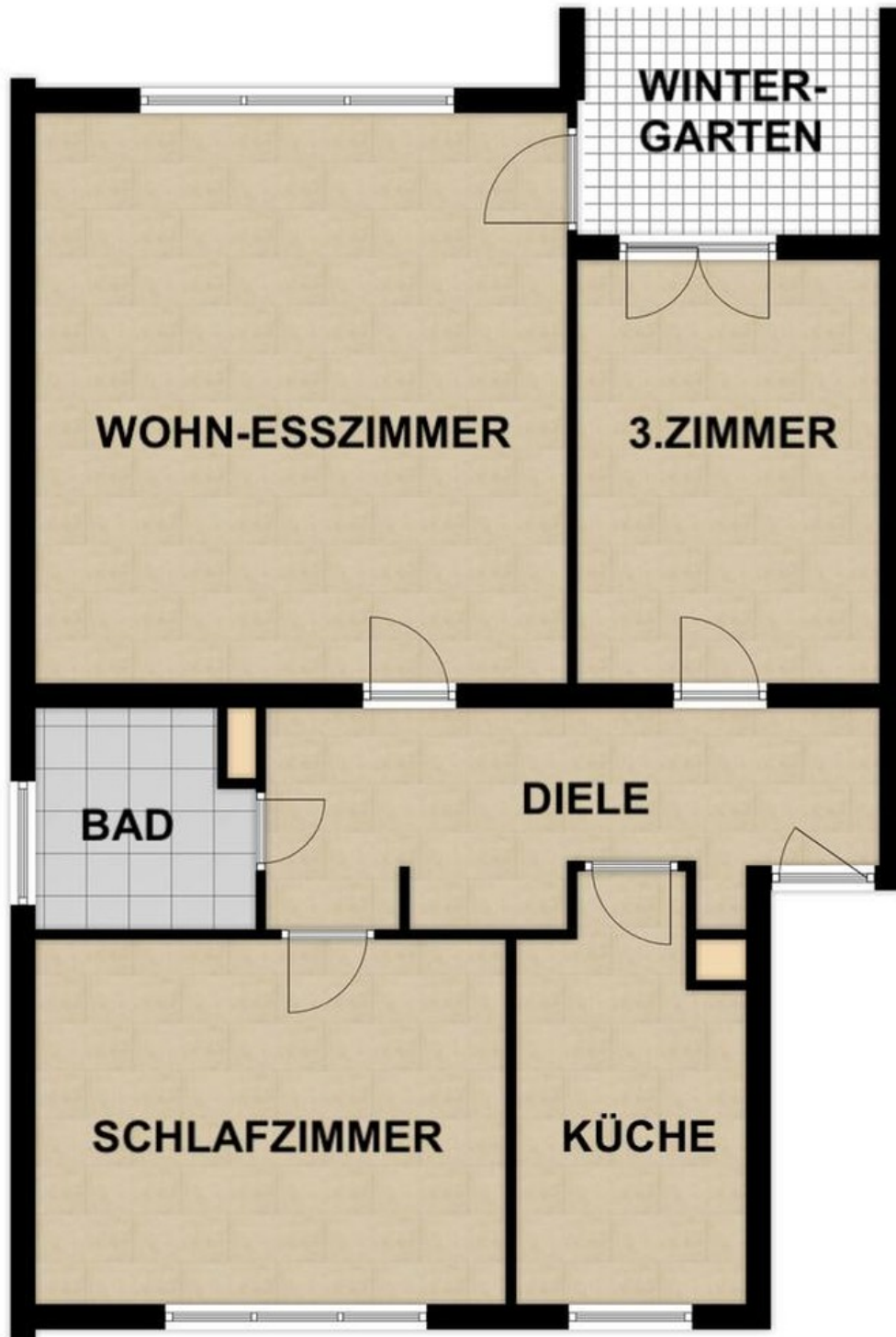
3. Zimmer

# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Selbstauskunft

# SELBSTAUSKUNFT FÜR MIETINTERESSENTEN

Mietobjekt: \_\_\_\_\_

	MIETINTERESSENT / IN	MITMIETER / IN
NAME		
VORNAME		
GEBURTSDATUM		
ANSCHRIFT (zur Zeit gemeldeter Hauptwohnsitz)	Straße   PLZ   Ort	
TELEFON		
E-MAIL-ADRESSE		
BISHERIGER VERMIETER	Name   Anschrift   <b>Telefon</b>	
BERUF		
DERZEITIGER ARBEITGEBER		
Mtl. NETTOEINKOMMEN		

SONSTIGE MITBEWOHNER		
NAME		
VORNAME		
GEBURTSDATUM		
TELEFON		
E-MAIL-ADRESSE		
Mtl. NETTOEINKOMMEN		

## Angaben zur Mietnutzung:

Haben Sie Haustiere oder planen welche anzuschaffen?  ja  nein

Wenn ja welche: \_\_\_\_\_

Soll das Objekt gewerblich genutzt werden?  ja  nein

Wenn ja für welche gewerbliche Tätigkeit: \_\_\_\_\_

# SELBSTAUSKUNFT FÜR MIETINTERESSENTEN

## Angaben zum Mietinteressent/in und Mitmieter/in:

- derzeit laufendes gerichtliches Räumungsverfahren:  ja  nein
- in den letzten 3 Jahren vorliegende eidesstattliche Versicherung:  ja  nein
- in den letzten 3 Jahren vorliegende/r Haftbefehl / Vorstrafen:  ja  nein
- in den letzten 3 Jahren vorliegende Pfändungen:  ja  nein
  - wenn ja Höhe: € \_\_\_\_\_
- in den letzten 3 Jahren vorliegende Mietrückstände:  ja  nein
  - wenn ja Höhe: € \_\_\_\_\_

Die vorgenannten Punkte liegen gegen

- den Mietinteressenten  den Mitmieter  Beide  sonstige Mitbewohner  
vor.

## Allgemeine Fragen:

- Sind Sie an einem längerfristigen Mietverhältnis interessiert?  ja  nein
- Sollten Sie Schüler, Student oder Auszubildender sein:  
Ist als Zusätzliche Sicherheit eine Elternbürgschaft möglich?  ja  nein
- Besitzen Sie eine Privathaftpflichtversicherung?  ja  nein

## Bitte lassen Sie uns zusätzlich zu dieser Selbstauskunft folgende Unterlagen zukommen:

1. Kopie Ihres/r **Personalausweise/s** oder Reisepasses/-pässe
2. Kopie der **letzten drei Einkommensnachweise** / Gehaltsabrechnungen
3. **Selbstauskunft der SCHUFA** (diese können Sie hier beantragen:
  - a. [www.meineschufa.de](http://www.meineschufa.de) oder
  - b. [bonitaetscheck.immobilienscout24.de](http://bonitaetscheck.immobilienscout24.de))
4. **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** des Vermieters



Der/Die Mietinteressent/en versichern mit Ihrer Unterschrift für sich und für den/die vorgesehenen Mitbenutzer ausdrücklich und rechtsverbindlich, dass die vorstehenden Angaben vollständig sind und der Wahrheit entsprechen. Sämtliche Angaben in dieser Selbstauskunft dienen der Beurteilung des/der Mietinteressenten und sind vor allem Grundlage der Entscheidung über den Mietvertragsabschluss. Dem/den Mietinteressenten ist bewusst, dass unrichtige oder unvollständige Angaben die Vermieterseite als andere Mietvertragspartei berechtigen, entweder die Wirksamkeit eines dennoch abgeschlossenen Mietvertrages anzufechten oder diesen fristgerecht, gegebenenfalls sogar fristlos zu kündigen.

Der Verwender dieser Selbstauskunft erklärt seinerseits, dass er die vorstehenden Angaben des/der Mietinteressenten streng vertraulich behandeln und insbesondere die Bestimmungen der DSGVO - Datenschutzgrundverordnung zum Schutz personenbezogener Daten beachten wird.

Der/Die Mietinteressent/en andererseits erklärt/erklären, dass er/sie ausdrücklich entsprechend Bundesdatenschutzgesetz mit der Verwendung und Speicherung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des Verwenders einverstanden ist/sind.

Ort, Datum:

Unterschriften / en: