Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Renovierungsbedürftiges Dreifamilienhaus in Feldrandlage!

Objektnummer: 25084003

KAUFPREIS: 529.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 245 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 675 m²

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25084003
Wohnfläche	ca. 245 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 74 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	202.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

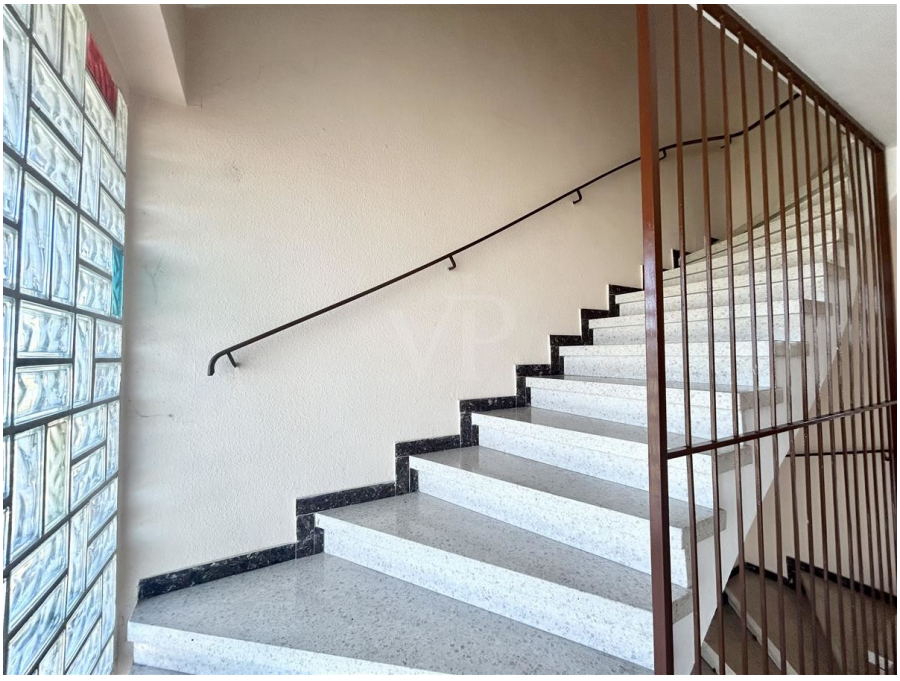
Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

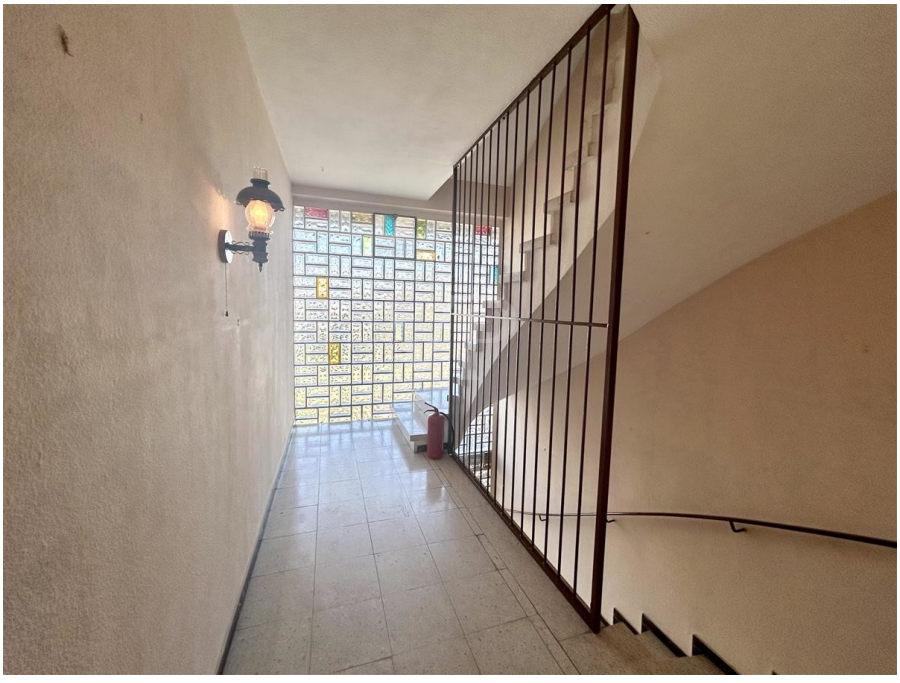
Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1970 in Massivbauweise errichtete Dreifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 674 m² großen Grundstück in begehrter Feldrandlage eines ruhigen Wohngebiets von Rodenbach-Niederrodenbach. Die drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 245 m² Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen: Geräumige 3-Zimmerwohnungen in Erd-, Obergeschoss und eine gemütliche 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss, jeweils mit Tageslichtbädern, sonniger Terrasse und Garten im Erd- und sonnigem Balkon im Obergeschoss. Die Wohnflächen der Einheiten in Erd- und Obergeschoss betragen jeweils ca. 100 m². Die Dachgeschosswohnung ist ca. 45 m² groß. Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet, die in diesem Immobilienangebot inkludiert ist. Alle drei Wohneinheiten werden unvermietet an den Käufer übergeben werden. Die Liegenschaft überzeugt vor allem durch drei vielfältig nutzbare Wohneinheiten mit hellen Räumen und ansprechenden Grundrissen sowie die solide Gebäudesubstanz als gute Basis der aktuell erforderlichen Renovierungsmaßnahmen. Zu den in den letzten Jahren erfolgten Modernisierungsmaßnahmen zählen die Erneuerung der Öl-Heizungsanlage im Jahr 2016 (Fa. Brötje) und der Einbau neuer Kunststofffenster im Jahr 2002. Zur Ausstattung gehören elektrische Rolläden (im Erdgeschoss) sowie eine Entkalkungsanlage. Zwei Garagen sowie zwei Pkw-Stellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Alles zum Standort

Rodenbach, Gemeinde des Main-Kinzig-Kreises, liegt in der Nähe Hanaus, ca. 25 km östlich von Frankfurt am Main. Bestehend aus den Ortsteilen Nieder- und Oberrodenbach, am Rande des Vorspessarts gelegen, ist sie größtenteils von Wald umgeben und verfügt über einen hohen Freizeitwert. Die wunderschöne Landschaft der Umgebung bietet mit seinen vielfältigen Sportanlagen und zahlreichen Vereinen sehr gute Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in unmittelbarer Nähe, insbesondere zum Tennisspielen, Golfen, Wandern, Joggen oder Rad- und Mountainbikefahren. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus: Im Ort befindet sich Grund-, Haupt- und Realschule sowie mehrere Kindergärten. Ebenso befinden sich in der Gemeinde diverse Allgemein- und Fachärzte, Apotheken, Handwerks- und Gastronomiebetriebe, Sportanlagen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die gute Anbindung an die Bundesautobahnen A 45 und A 66 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Gießen, Hanau oder Frankfurt/Main und rundet die Attraktivität des Standortes ab.

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 202.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31 Main-Kinzig-Kreis
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com