



AREMA
IMMOBILIEN

Wunderschöne Villa der besonderen Art in Rodgau

Objekt: G-001-2021 • 63110 Rodgau
1.290.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	G-001-2021
Objektart	Haus
Objektyp	Villa
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	63110
Ort	Rodgau
Wohnfläche	ca. 343 m ²
Nutzfläche	ca. 125 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 791 m ²
Anzahl sep. WC	5
Befeuern	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Carport 3 Garagen 1 Parkhausstellplatz
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	1987
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	203,94 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	23.06.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1987
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	1.290.000,00 €



AREMA
IMMOBILIEN

Außen-Provision

3,00 % inkl. MwSt.



Beschreibung

Sie suchen ein Haus, das Sie mit seiner Großzügigkeit, seinem Raumangebot und seiner exklusiven Lage begeistert? Dann wird Sie diese Immobilie mit einer atemberaubenden Galerie und Großzügigkeit begeistern.

Diese repräsentative und architektonisch sehr ansprechende Immobilie wurde im Jahr 1987 auf ca. 791m² großen Grundstück errichtet und bietet mit ca. 343m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie.

Die Villa ist im Erdgeschoss zum Wohnen ein Traum und im 1. Obergeschoss können Sie sich gemütlich zurückziehen.

Wenn Sie das schöne Haus betreten und die Galerie sehen, dann sind Sie schon begeistert. Der großzügige Eingangsbereich geht nahtlos über zum Wohnbereich mit bis zu 7m Deckenhöhe und angrenzenden Kaminzimmer auf ca. 70m². Nebenan die große Küche mit ca. 42,5m² mit viel Platz zum Kochen für die ganze Familie.

In der oberen Ebene des Hauses erwarten Sie 4 großzügige Zimmer und 3 Bäder.

Das Hauptschlafzimmer hat ein separates Ankleidezimmer und separaten Eingang zum Bad.

Ansonsten können Sie von der gemütlichen „Lesecke“ von oben den schönen Wohnbereich und den Garten bewundern.

Der schöne, große und leicht zu pflegende Natursteingarten bietet fast zu jeder Tageszeit einen Platz in der Sonne. Die liebevoll angelegten Hochbeete mit wunderschönen und exklusiven Pflanzen bringen das gewisse Flair in den „Garten“.

Abgerundet wird die Immobilie durch die Doppelgarage (mit sehr viel Platz) mit elektrischem Torantrieb und einer separaten Einliegerwohnung.

Kurz um: eine Immobilie der besonderen Art.

Auf den Bildern und den 3D Grundrissen wissen Sie schon genau was das für eine besondere Immobilie ist.

Aber schauen Sie sich die Immobilie doch vor Ort an und Sie werden begeistert sein.

Lage

Ein herzliches Willkommen in der Gemeinde Rodgau – ein charmantes Fleckchen in der Nähe von Frankfurt am Main.

Das Objekt befindet sich in einer sehr beliebten Wohngegend in Rodgau-Dudenhofen am Ende einer Sackgasse. In dieser Straße bzw. Wohngebiet gibt es eigentlich fast „nur“ Einfamilienhäuser.

Auch ein Wochenmarkt hat der Stadtteil Rodgau-Jügesheim jeden Samstag von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr den Sie besuchen können.



AREMA
I M M O B I L I E N

In direkter Umgebung mit sehr guter Infrastruktur finden Sie einige Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Supermärkte vor. Auch verschiedene Fitnessstudios, Modengeschäfte, Grün- und Parkanlagen, sowie Schulen, Kindergärten und vieles mehr.

Sie kommen mit dem Auto sehr schnell auf die B45 und dann auf die A3.

Rodgau liegt sehr zentral zu verschiedenen größeren Städten wie Frankfurt, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg, Darmstadt.

Aber auch die Infrastruktur der Bahn ist in Rodgau sehr gut ausgebaut und die S-bahn ist zu Fuß nur 6min entfernt.

Ausstattung Beschreibung

Folgende Ausstattungen bietet Ihnen diese besondere Immobilie:

- Massivbauweise mit Holzdach (Holzansicht von innen)
- Galerie
- Bodentiefe Fenster
- Einbauküche mit Kochinsel
- Doppelgarage
- Fußbodenheizung und zusätzliche Wandheizkörper
- Kamin Innen und Außen
- Elektrische Rollläden
- Fitnessraum im Keller
- Partyraum im Keller mit separater Küche
- Einlieger Wohnung für Gäste oder zum vermieten oder für das ältere Kind

Sonstige Angaben

Zu beachten!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir aufgrund der Nachweispflicht dem Eigentümer und den gesetzlichen Bestimmungen nur Anfragen mit vollständiger Nennung Ihres namens, Ihrer Anschrift und einer Rückrufmöglichkeit bearbeiten können.

Nachdem Sie uns Ihre Daten bekannt gegeben haben, übersenden wir Ihnen gerne ein Exposé. Nur so können wir Ihnen weitere Informationen zukommen lassen.

Im Falle eines Verkaufs zahlt der Käufer eine Provision in Höhe von 3% inkl. MwSt. und der



AREMA
I M M O B I L I E N

Verkäufer eine Provision in Höhe von 3% inkl. MwSt (Nach den neuen Gesetzen §§ 656a bis 656d BGB vom 23.12.2020) vom notariell beurkundeten Kaufpreis an „Arema-Immobilien“.

Alle verwendeten Daten im Exposé beruhen auf den Angaben des Verkäufers und wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Vereinbarkeit des Objektes mit öffentlich- rechtlichen und/oder baugenehmigungsrechtlichen Vorschriften wurde von uns nicht durchgeführt. Für die Richtigkeit der Angaben und die Vereinbarkeit mit geltenden Vorschriften können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Das Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtgrundlage gilt allein der Notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Ist Ihnen als Kunden ein von „Arma-Immobilien angebotenes Objekt bereits bekannt, so hat der Makler (Arema-Immobilien) innerhalb von drei Tagen auf die bestehenden Vorkenntnis hinzuweisen. Geschieht dies nicht, so wird die Ursächlichkeit der Maklertätigkeit unwiderlegbar vermutet, wenn Sie als Kunde im Nachhinein den Hauptvertrag schließen. In diesem Fall sind Sie als Kunde verpflichtet, dem Maklerunternehmen die vereinbarte Provision zu entrichten.



AREMA
IMMOBILIEN

Impressionen



Frontansicht 1



Frontansicht 2



AREMA
IMMOBILIEN



Eingang



Garten-Perspektive 1



AREMA
IMMOBILIEN



Garten-Perspektive 2



Galerie-Blick 2



Wohnzimmer-Blick 1



Wohnzimmer-Blick 2



Küche-Blick 1



Küche-Blick 2



AREMA
IMMOBILIEN



Küche-Blick 3



Galerie-oben 1



Galerie-oben 2



Galerie-oben 3



Zimmer-2 OG



Kellerküche



AREMA
IMMOBILIEN



HomeGym



Zaun



Eingangsbereich



Galerie-Blick 1



WC-EG



Zimmer-1 OG



AREMA
IMMOBILIEN



Bad-1-OG



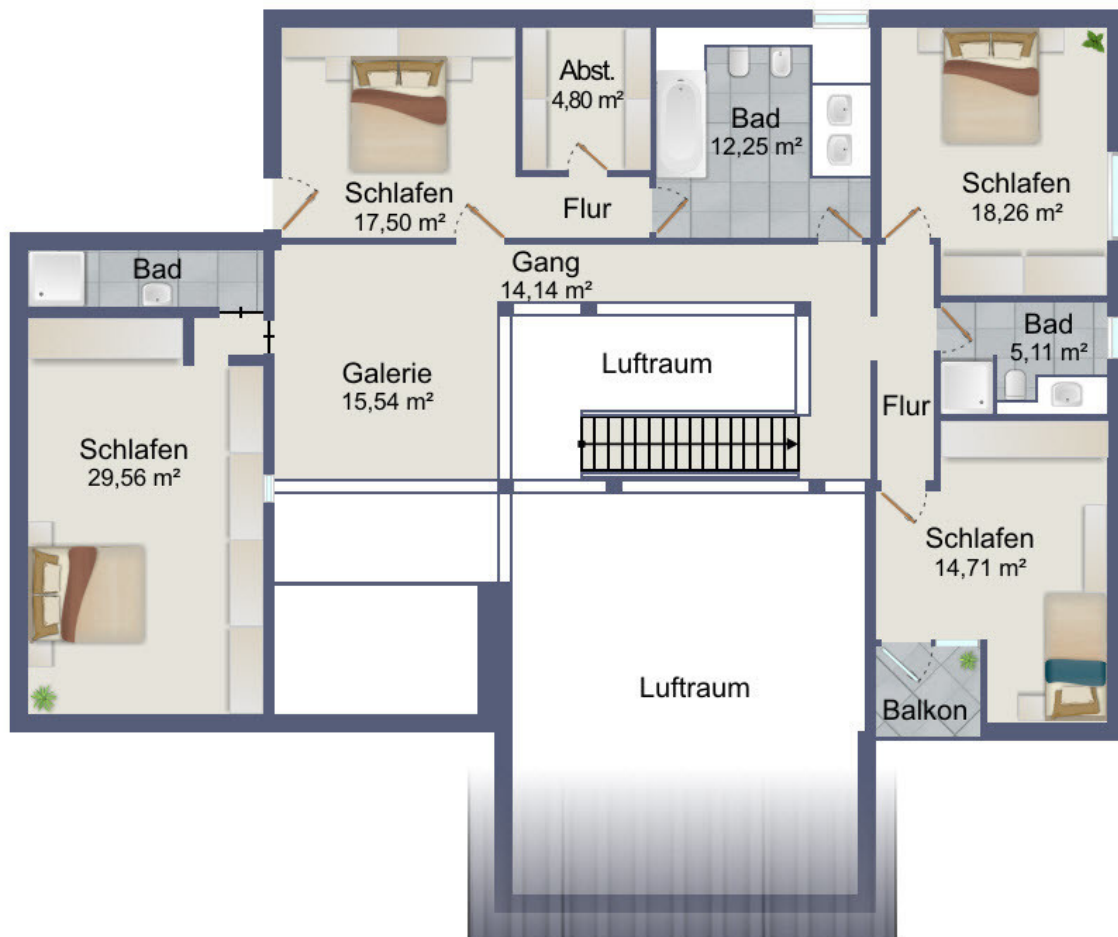
Bad-2-OG



Bad-3-OG



Grundriss



Obergeschoss

03_Obergeschoss



AREMA
IMMOBILIEN



Untergeschoss

01_Untergeschoss - Keller



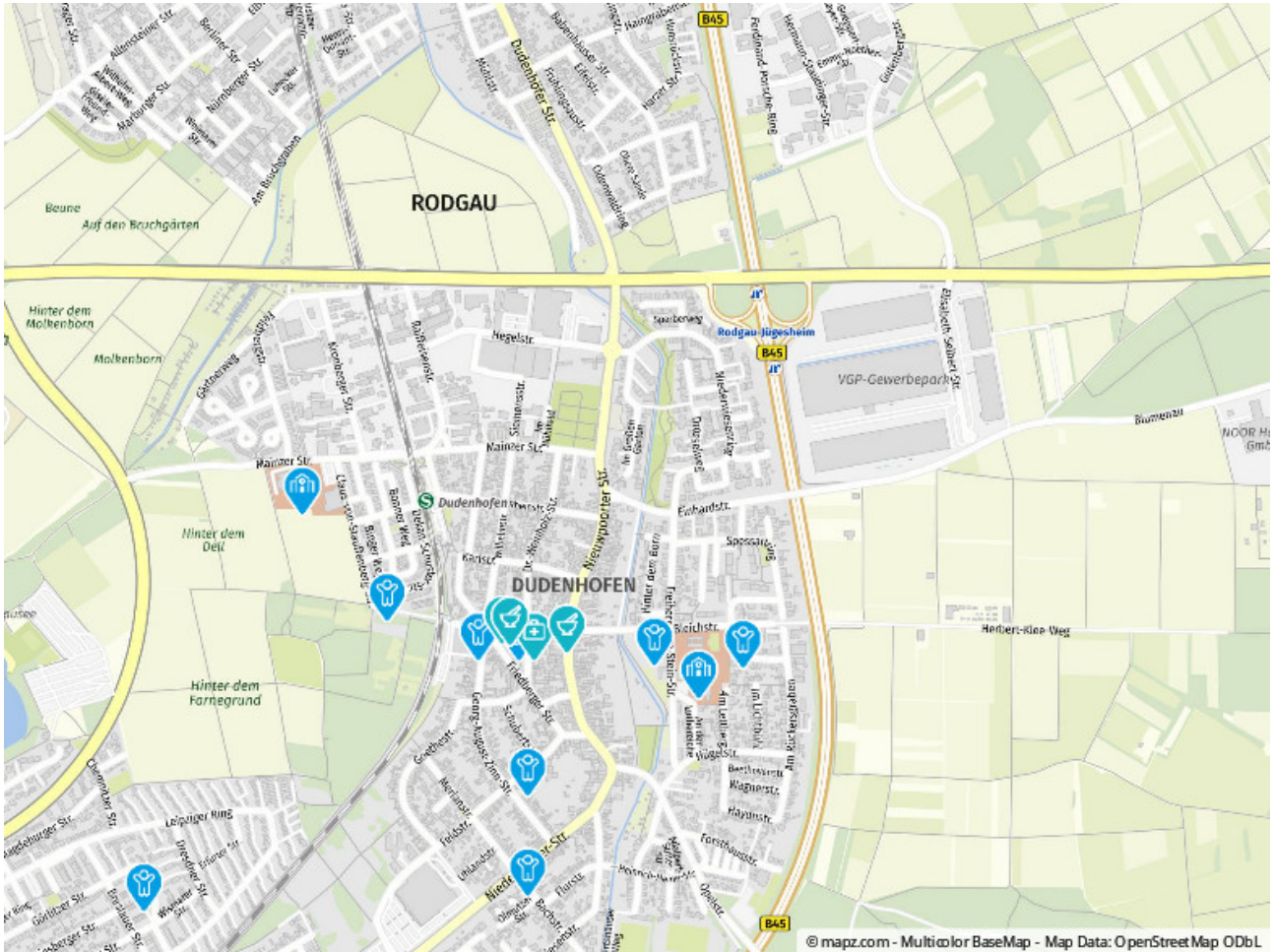
Erdgeschoss

02_Erdgeschoss



AREMA
IMMOBILIEN

Lageplan



Standort der Villa



AREMA
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Dudek
Arema-Immobilien
Offenbacher Landstraße 14
63110 Rodgau

Mobil: 0172 6258 363

E-Mail: info@arema-immobilien.de

Web: www.arema-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Arema-Immobilien - Martin Dudek • Offenbacher Landstraße 14 • 63110 Rodgau

Tel.: • Mobil: 0172 6258 363 • Fax:

info@arema-immobilien.de • www.arema-immobilien.de