

Neubau Erstbezug! Wunderschöne 2,5 Zimmerwohnung in 6-FH! PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER!



OBJEKT-ÜBERBLICK

- Etagenwohnung (Kauf)
- **Rhönstraße 4 W 5-2, 63110 Rodgau**
- Kaufpreis: 260.000 €
- Wohnfläche: ca. 70,00 m²
- 2,5 Zimmer

Besichtigung nach Vereinbarung
Immonet-Nr.: 30536334
Objekt-Nr.: 441

IHR ANSPRECHPARTNER

Peter Liebig

Tel.: +49 6106 6392485
Mobil: +49 152 01 80 84 86
Fax: +49 6106 6392487
info@bach-projekt-gmbh.de

Eisenbahnstr. 11
63110 Rodgau

STAMMDATEN

Kaufpreis	260.000,00 €
Garagen-/Stellplatzkaufpreis	16.000,00 €
Wohnfläche (ca.)	70,00 m ²
Nutzfläche (ca.)	29,00 m ²
Gesamtfläche (ca.)	99,00 m ²
Zimmer	2,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone/Terrassen	1
Objektzustand	Neubau
Baujahr	2017
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	25,000 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr (laut Energieausweis)	2018
Ausgestellt	nach dem 1.5.2014
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsart	Luft-/Wasserwärme
Bad	Bad mit Dusche und Badewanne
Etage	2
Balkon	1
Tiefgarage	1
Anzahl Etagen	3
Fußboden	Laminat
Fußbodenheizung	✓

COURTAGE

Provisionsfrei

OBJEKTBSCHREIBUNG

Diese wunderschöne und helle 2,5 Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (links) in einem modernen 6-Familienhaus.

Die Wohnung besitzt eine Diele, ein großes und sehr geräumiges Wohn- Esszimmer mit offenem Küchenbereich und Zugang zur großen und sonnigen Dachterrasse (29 m²), ein gut zu möblierendes Schlafzimmer, eine geräumige Abstellkammer mit Tageslicht, die auch als kleines Arbeitszimmer genutzt werden kann sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche.

Selbstverständlich ist auch ein Waschkeller im Haus vorhanden sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Der

Spitzboden dient als "Kellerersatz"

Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz oder ein Außenstellplatz erworben werden.

LAGEBESCHREIBUNG

Ruhige Lage in Wohngebiet im Ortsteil Rodgau Rollwald.

Die S-Bahn Richtung Frankfurt (S1) erreichen Sie fußläufig in ca. 3 Min.

Die Stadt Rodgau bietet Ihnen eine familienfreundliche Infrastruktur. Sämtliche Schultypen, ein Kinderbetreuungsangebot, schöne Einkaufspassagen und Geschäfte sowie Seniorenclubs und -einrichtungen, etc. sind vorhanden.

Auch der hohe Freizeit- und Erholungswert zeichnet diese Stadt aus. Die Wiesen und Wälder sowie das Rodgauer Strandbad laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren, Schwimmen und Relaxen ein. Ein lebendiges Vereinsleben und ein breites Kulturangebot tragen zusätzlich zur Attraktivität der Stadt bei.

AUSSTATTUNG

- schlüsselfertig
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche (bei der Ausstattung kann zwischen verschiedenen Herstellern ausgewählt werden)
- Abstellkammer mit Fenster
- große sonnige Dachterrasse
- gesicherte Tiefgarage mit elektrischem Rolltor (2 Fernbedienungen pro Wohneinheit)
- 1 Tiefgaragenstellplatz kann zum Preis von 16.000,- € erworben werden oder 1 Außenstellplatz zum Preis von 8.500,- €
- Waschkraum im Keller
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- gehobene Ausstattung
- zentrale Heizungsanlage: Trink-/Brauchwasserbereitung mittels Viessmann Kaskadenanlage bestehend aus: Viessmann Vitocal Luft-Wärmepumpe und Viessmann Vitodens Gas-Brennwertheizung sowie jeweils separaten Puffer- und Trinkwasserspeichern gem. Anforderungen der EnEV 2016.

SONSTIGES

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer/Bauträger.

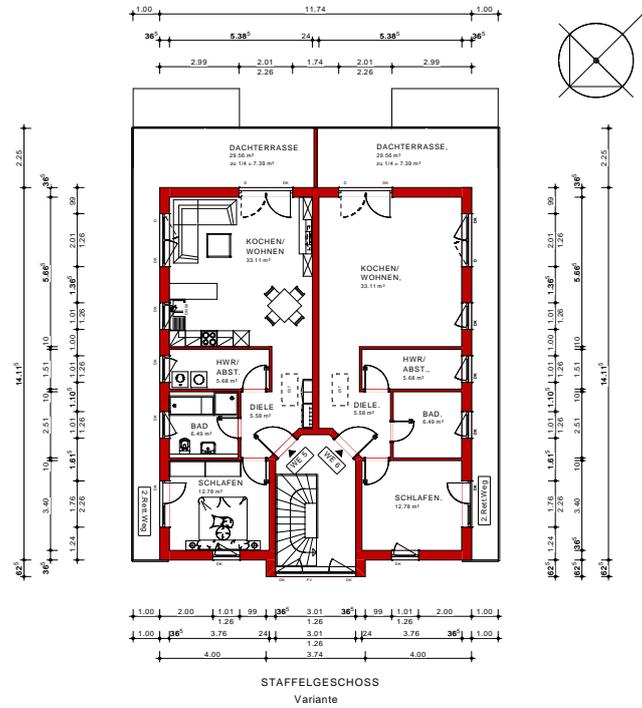
Die Übergabe dieser modernen Eigentumswohnung ist schlüsselfertig und nach neusten Vorgaben der Energiesparverordnung (EnEV 2016).

Näheres entnehmen Sie bitte der beiliegenden Standardbaubeschreibung (Änderungen vorbehalten).

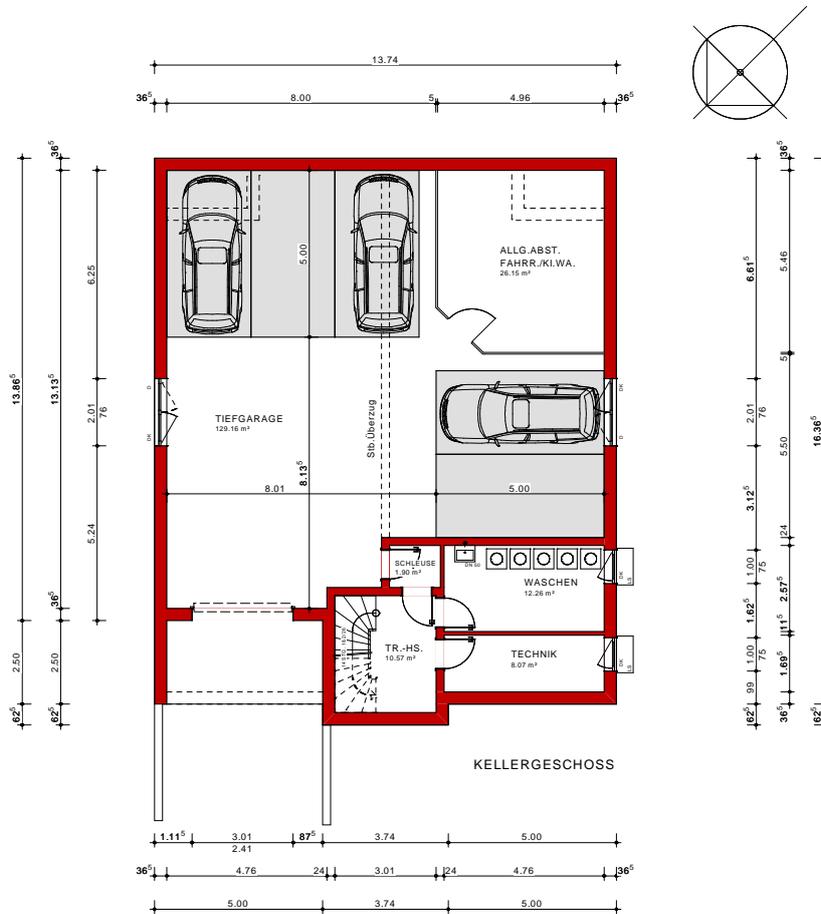
Wir erheben keinerlei Provisionen!



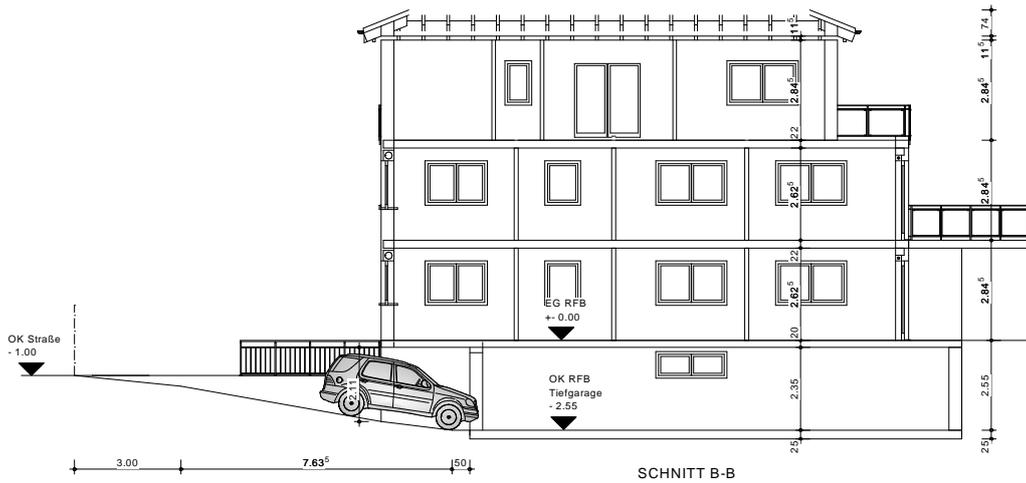




GRUNDRISS



GRUNDRISS



GRUNDRISS

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

