

Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

# Renovierungsbedürftiges Dreifamilienhaus in Feldrandlage!

**CODICE OGGETTO: 25084003**



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

**PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 245 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 675 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25084003                             |
| Superficie netta    | ca. 245 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 5                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1970                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 529.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2016                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 74 m²                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile, Balcone                                     |

CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.04.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 202.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                |

CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



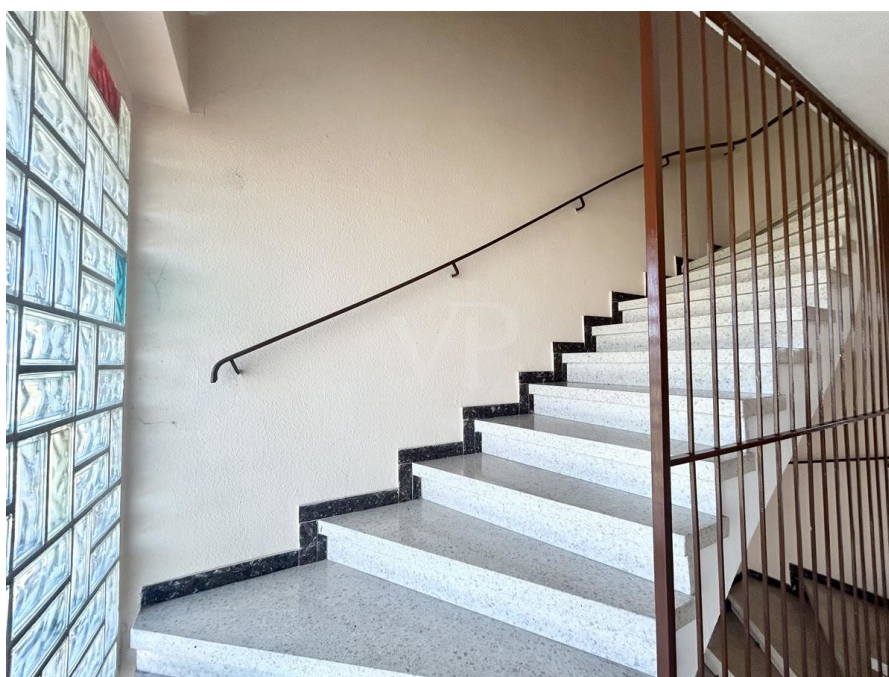
CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



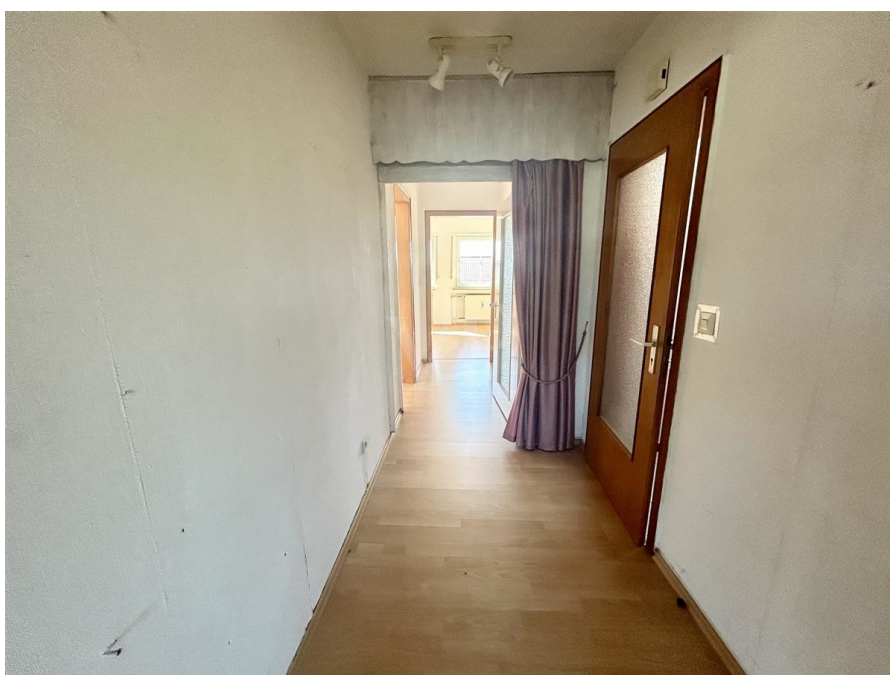
CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



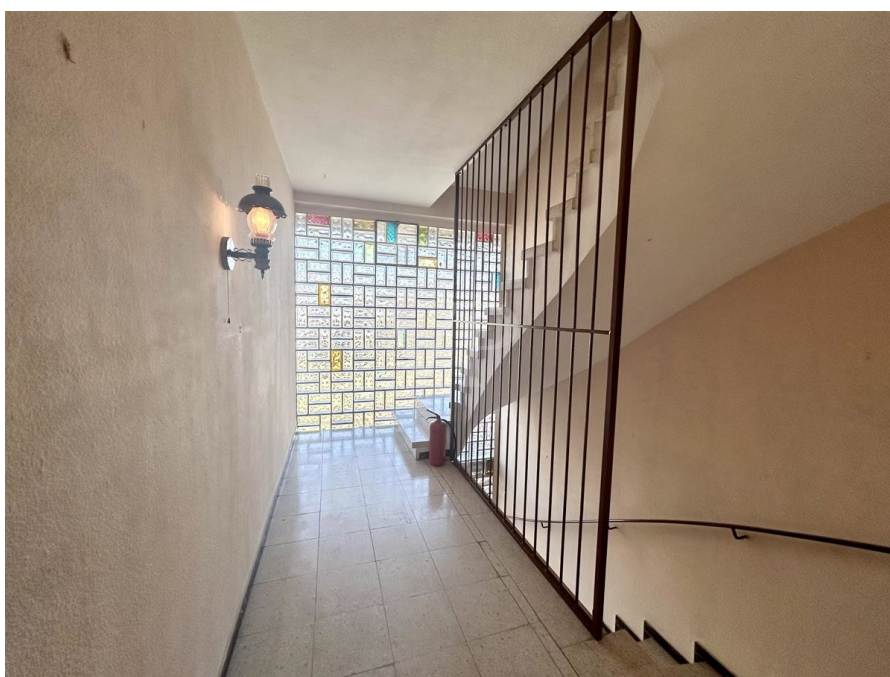
CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach**

## Una prima impressione

Das im Jahr 1970 in Massivbauweise errichtete Dreifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 674 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Feldrandlage eines ruhigen Wohngebiets von Rodenbach-Niederrodenbach. Die drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 245 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die Dachgeschosswohnung ist ca. 45 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Distretto di Main-Kinzig

**E-Mail:** [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)