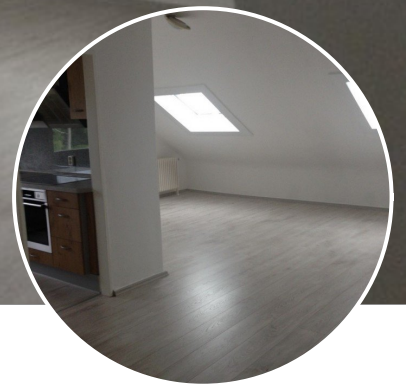


## Eigentumswohnung in Jügesheim



### ECKDATEN

Objektart: Wohnung  
Adresse: 63110 Rodgau  
Baujahr: 1970  
Letzte Modernisierung: 2015  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 54 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 6 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 271,- €  
Etage: 2

**VERKAUFT**  
**€ 135.000,-**

> Wohnung  
> Rodgau  
> 2 Zimmer

> 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 123484098-cnB39P



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	63110 Rodgau
Baujahr	1970
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	135.000,- €
Hausgeld (ca.)	271,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	148,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-08-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	3,57%
Provisionshinweis	Die Maklerprovision beträgt aktuell 7,14% Prozent des Immobilienpreises und wird zwischen Käufer und Verkäuferteilt. Demnach müssten Verkäufer und Käufer jeweils 3,57 Prozent tragen. Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist hier bereits berücksichtigt.

## Objektbeschreibung:

Diese gemütliche Wohnung mit einer Wohnfläche von 54 m<sup>2</sup> befindet sich in einem zweistöckigen Gebäude, das im Jahr 1970 erbaut wurde. Die Immobilie liegt auf der zweiten Etage und wurde zuletzt im Jahr 2015 modernisiert. Die Liegenschaft besteht insgesamt aus sechs Wohneinheiten die größtenteils von Eigentümern bewohnt wird.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und einen Wohnbereich. Die Zimmer sind hell und durchdacht geschnitten, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die Zentralheizung sorgt auch in den kalten Monaten für wohlige Wärme. Ein Keller steht zur Verfügung, um zusätzlichen Stauraum zu bieten.

Die Immobilie ist derzeit vermietet, was sie zu einer interessanten Kapitalanlage macht. Egal ob als Ferienwohnung oder zur dauerhaften Vermietung, diese Wohnung bietet vielseitige Möglichkeiten. Die Lage in einem ruhigen Wohnviertel spricht für sich und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt stehen zwei Zimmer zur Verfügung, die individuell genutzt werden können.

Das monatliche Hausgeld beträgt 271,00 EUR und beinhaltet auch die vollständigen Heiz- und Wasserkosten. Alle weiteren üblichen Betriebskosten sind ebenfalls im Hausgeld enthalten. Für die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft wird noch ein monatlicher Betrag von 87,06 EUR fällig.

## Ausstattung:

Die Immobilie verfügt über ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und einem Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. Zudem ist eine hochwertige Einbauküche vorhanden, die bereits in die Wohnung integriert ist. Rollläden an den Fenstern bieten nicht nur Sicht- und Sonnenschutz, sondern auch zusätzliche Sicherheit. Die Bodenbeläge in der Wohnung bestehen aus Fliesen im Badezimmer und Laminat in den übrigen Räumen. Die Qualität der Ausstattung ist gehoben und sorgt für ein ansprechendes Ambiente. Eine aufwendige Sanierung der Wohnung erfolgte im Jahr 2015.

## Lagebeschreibung:

In einem ruhigen Stadtteil von Rodgau, liegt diese Wohnanlage in der Nähe von schönen Grünflächen und Spielplätzen. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und kleinen Parks, die zum Entspannen einladen.

Rodgau selbst ist eine lebendige Stadt mit einer Vielzahl von kulturellen und sportlichen Aktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind gut erreichbar und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die

# Eckdaten

> Wohnung

> Rodgau

> 2 Zimmer

> 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 123484098-cnB39P



Stadt bietet zudem eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Frankfurt und Darmstadt. Mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht man schnell die Autobahn und kann somit bequem Ausflüge in die Umgebung unternehmen.

Die Region um Rodgau ist geprägt von einer vielfältigen Landschaft mit Wäldern, Seen und Radwegen. Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten und können ausgedehnte Spaziergänge oder Fahrradtouren unternehmen. Gleichzeitig bietet die Nähe zu großen Städten wie Frankfurt am Main die Möglichkeit, das städtische Leben zu genießen und kulturelle Veranstaltungen zu besuchen. Die Immobilie am Hasenpfad verbindet somit die Vorzüge des ruhigen Wohnens mit den Annehmlichkeiten einer lebendigen Großstadtregion.

## Objektbilder:



# Eckdaten

> Wohnung

> Rodgau

> 2 Zimmer

> 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 123484098-cnB39P



