

Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

# Renovierungsbedürftiges Dreifamilienhaus in Feldrandlage!

Property ID: 25084003



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

**PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 675 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## At a glance

Property ID	25084003
Living Space	ca. 245 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	529.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 74 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	202.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.04.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property





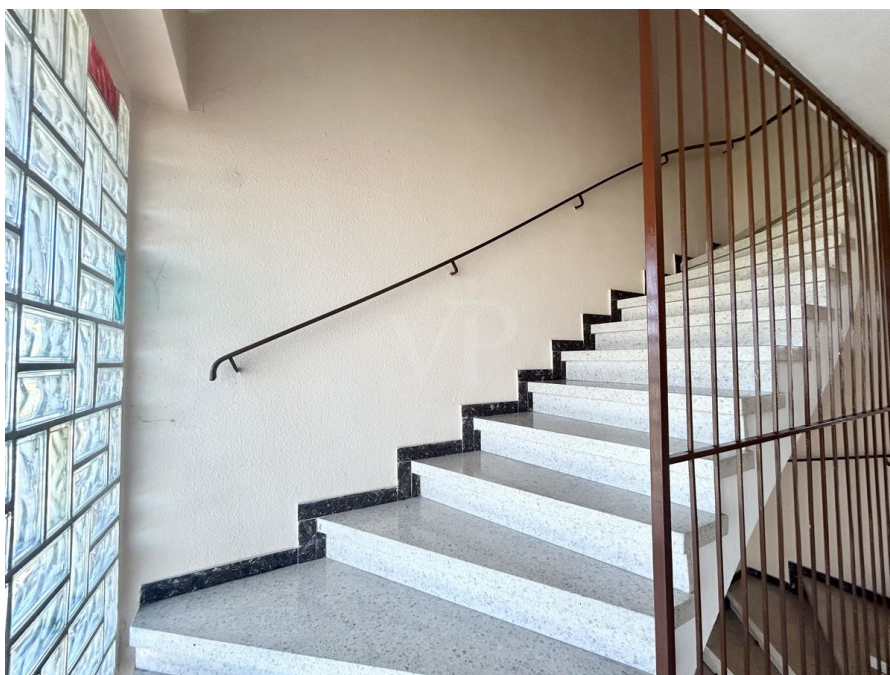
Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



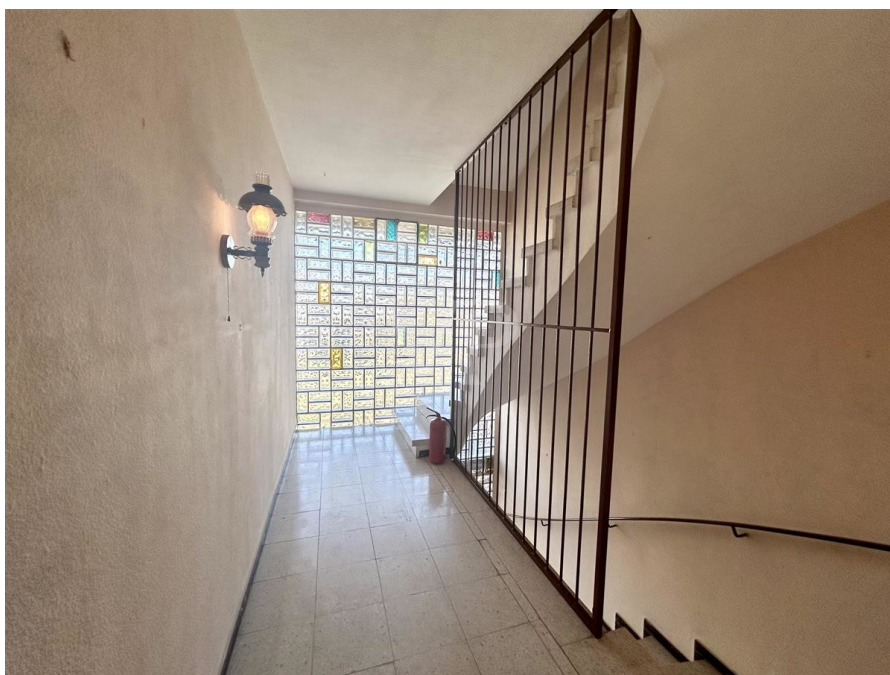
Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property





Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property

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)



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## The property



Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## A first impression

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.

Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## All about the location

Rodenbach, Gemeinde des Main-Kinzig-Kreises, liegt in der Nähe Hanau, 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.

Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 202.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25084003 - 63517 Rodenbach / Niederrodenbach – Rodenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Main-Kinzig-Kreis  
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)