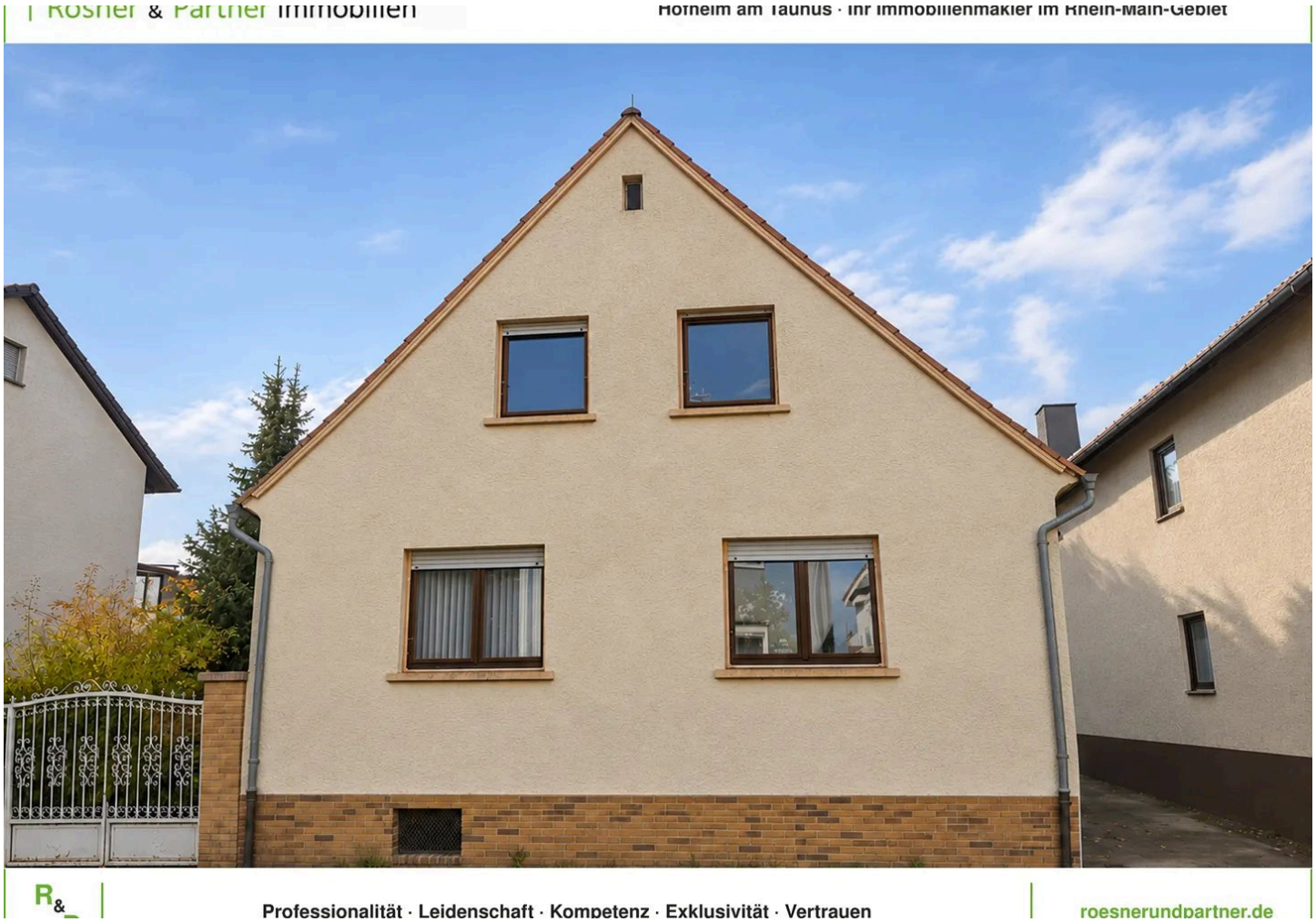


Objekt-Nr. 10464

63110 RODGAU

* Freistehendes Projekthaus in Weiskirchen: sanierungsbedürftig, Erweiterungspotenzial, ruhige Lage*

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 100 m²	ca. 368 m²	4	289.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**289.000 €**
Wohnfläche	**ca. 100 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 368 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1958**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Unterkellert	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer**

Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**09.11.2036**
Ausstellungsdatum	**10.11.2026**
Endenergiebedarf	**399,4 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Nein**
Energieeffizienzklasse	**H**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de



Garten

Objektbeschreibung

Ein echtes Projekt mit Zukunft!

Nutzen Sie die Chance, mit handwerklichem Geschick, Eigenleistung und kreativen Ideen aus diesem Rohdiamanten ein Schmuckstück für sich und Ihre Familie zu formen.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in einer gewachsenen, kinderfreundlichen Nachbarschaft in Rodgau-Weiskirchen ist eine seltene Gelegenheit für Handwerker, kreative Köpfe und Visionäre. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig, dafür bietet es Ihnen eine Leinwand, auf der Sie Ihre persönlichen Wohnträume und Designwünsche von Grund auf verwirklichen können.

Viele Nachbarn haben das Potenzial ihrer Grundstücke bereits erkannt und ihre Häuser durch großzügige Anbauten erweitert. Eine Erweiterung erscheint auch hier denkbar, vorbehaltlich der behördlichen Prüfung und Genehmigung. Wer von einem maßgeschneiderten, modernen Neubau träumt, hat alternativ die Möglichkeit, das Bestandsgebäude abzureißen und zeitgemäß neu zu errichten (ebenfalls vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).
Raumaufteilung & Potenzial

Das Bestandsgebäude hat eine funktionale Grundstruktur, die sich an verschiedene Wohnkonzepte anpassen lässt:

•Erdgeschoss: Küche, helles Tageslichtbad mit Dusche und zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Wohn- und Essbereich oder als Arbeitszimmer nutzen lassen.
•Obergeschoss: zwei weitere Zimmer, ein separates WC und eine zweite Küche, die sich als Ausgangspunkt für den Einbau eines zusätzlichen Badezimmers anbietet.
Außenbereich & Garten

Das großzügige Grundstück ist ein Paradies für Familien und Naturfreunde. Der weitläufige Garten bietet Platz für entspannte Stunden, gesellige Grillabende und einen sicheren Spielbereich für Kinder. Ob grüner Daumen, moderne Terrasse oder gemütli-

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de

che Sitzecke, hier gestalten Sie Ihren privaten Rückzugsort ganz nach Ihren Wünschen.

Die Fakten im Überblick

•Objekttyp: Freistehendes Einfamilienhaus
•Lage: Familienfreundliches Wohngebiet in Rodgau-Weiskirchen
•Zustand: Stark sanierungsbedürftig, ideal für Handwerker und Eigenleistung
•Zimmer: 4 (2 im EG, 2 im OG)
•Sanitär: Tageslichtbad mit Dusche im EG, separates WC im OG
•Küchen: 2 (je eine im EG und OG)
•Besonderheiten: Erweiterungspotenzial (nach Prüfung) oder Abriss und Neubau
•Außenbereich: Großer Garten

Das Team von Rösner & Partner Immobilien steht Ihnen für weitere Informationen und Terminvereinbarungen gerne zur Verfügung.

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Rodgau-Weiskirchen, allgemeine Ortsbeschreibung: Rodgau-Weiskirchen zählt zu den beliebtesten Stadtteilen der Stadt Rodgau und verbindet auf ideale Weise die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren des Rhein-Main-Gebiets. Der traditionsreiche Stadtteil zeichnet sich durch seine gewachsene Infrastruktur, gepflegte Wohngebiete und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld aus. Familien, Berufspendler und Senioren schätzen gleichermaßen die hohe Lebensqualität, die naturnahe Umgebung sowie die ausgezeichnete Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Mischung aus ruhigem Wohnen, urbaner Nähe und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Weiskirchen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Infrastruktur & Nahversorgung: Die Nahversorgung ist in Weiskirchen hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe befinden sich in kurzer Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte verschiedener Fachrichtungen und medizinische Versorgungseinrichtungen. Weitere Einkaufszentren und Fachmärkte sind in den benachbarten Rodgauer Stadtteilen sowie in den umliegenden Städten schnell erreichbar. Die kurzen Wege des täglichen Lebens tragen maßgeblich zum hohen Wohnkomfort bei.

ÖPNV & Verkehrsanbindung: Der S-Bahnhof im Ort sorgt mit der S-Bahn-Linie S1 für eine komfortable Anbindung an Frankfurt am Main, Offenbach, Wiesbaden und die umliegenden Städte der Region. Die Frankfurter Innenstadt sowie der internationale Flughafen Frankfurt sind dadurch bequem und zeitsparend erreichbar. Ergänzt wird die hervorragende Infrastruktur durch die nahegelegene Bundesstraße B45 und die Autobahn A3, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebiets ermöglichen.

Schulen & Kindergärten: Familien finden in Rodgau ein breit gefächertes Bildungs- und Betreuungsangebot vor. Zahlreiche Kindertagesstätten und Betreuungseinrichtungen stehen für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen zur Verfügung. In Weiskirchen selbst befinden sich mehrere Betreuungsangebote, während im gesamten Stadtgebiet ein umfangreiches Schulangebot von Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen vorhanden ist. Die kurzen Wege und die familienfreundliche Infrastruktur machen den Standort besonders attraktiv für junge Familien.

Bildung & Betreuung: Rodgau verfügt über insgesamt elf Schulen sowie ein umfassendes Angebot an Schulsozialarbeit und ergänzenden Betreuungsmaßnahmen. Von Grundschulen über Gesamtschulen bis hin zur gymnasialen Oberstufe stehen vielfältige

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de

Bildungswege offen. Die Stadt legt großen Wert auf eine familienfreundliche Bildungslandschaft und bietet Kindern und Jugendlichen optimale Voraussetzungen für ihre schulische und persönliche Entwicklung.

Freizeit, Natur & Erholung: Die Umgebung von Weiskirchen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Weitläufige Felder, Wälder und Radwege laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Sportvereine, Fitnessangebote sowie vielfältige Freizeit- und Kulturveranstaltungen sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot für alle Altersgruppen. Mit über 270 Vereinen und zahlreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen verfügt Rodgau über ein außergewöhnlich breites Freizeitangebot. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grünflächen und Naherholungsgebiete einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Wirtschaft & Entwicklung: Als größte Stadt des Landkreises Offenbach profitiert Rodgau von seiner Lage im Rhein-Main-Gebiet. Die Nähe zu Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Aschaffenburg macht den Standort sowohl für Arbeitnehmer als auch für Unternehmen äußerst attraktiv. Moderne Gewerbegebiete, eine kontinuierliche Stadtentwicklung und die gute Verkehrsanbindung schaffen langfristig stabile Rahmenbedingungen und unterstreichen die Zukunftsfähigkeit des Standortes.

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de



Flurbereich



Zimmer

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



Küche DG



Badezimmer

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



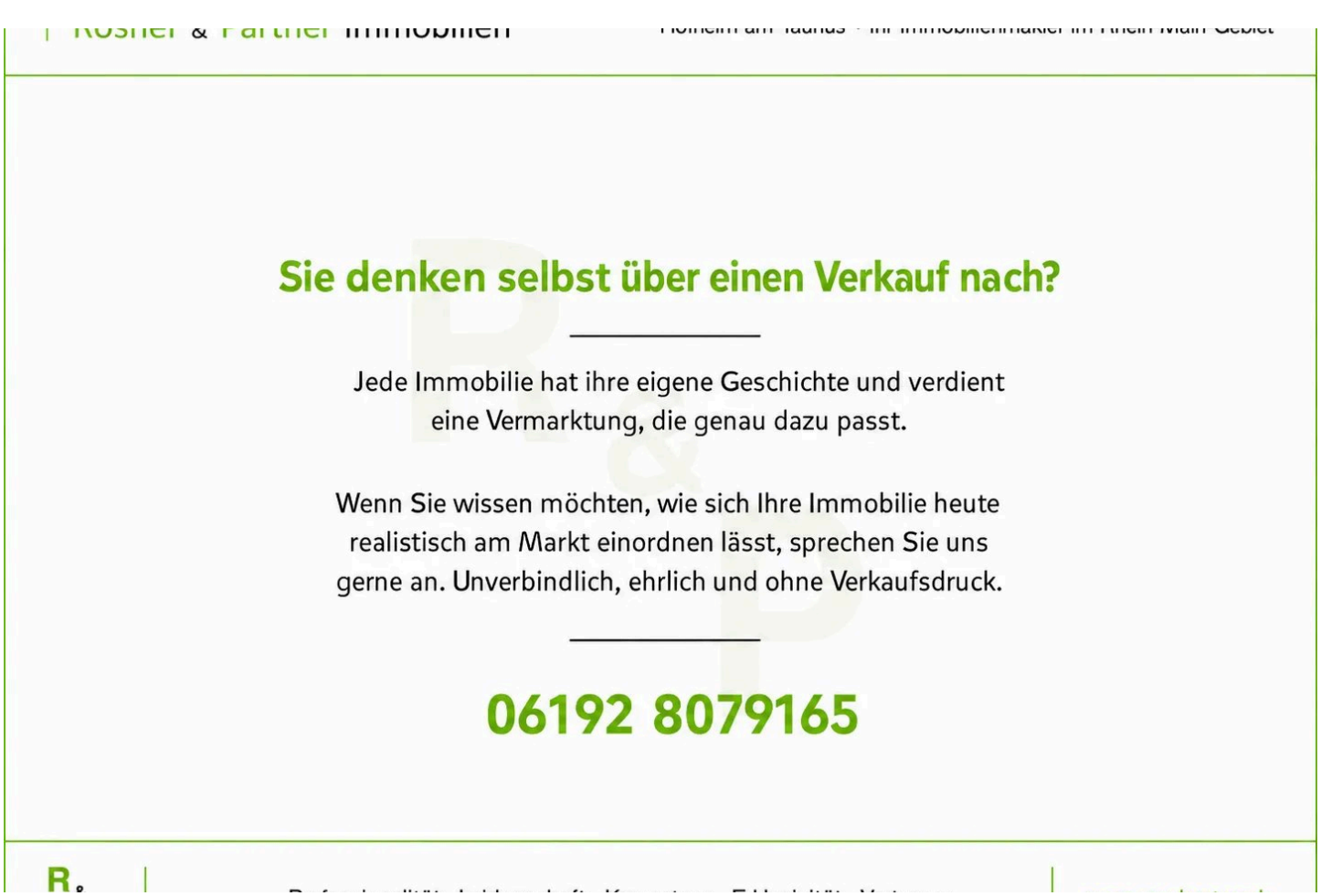
Garten mit Terrasse

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Telefon 06192 8079165

Besichtigung

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de



Rösner & Partner

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angebote für den Erwerber provisionspflichtig sind. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen. Alle unsere Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten. Für die vom Eigentümer stammenden Objektdaten können wir keine Haftung hinsichtlich der Größe, des Zustands und Beschaffenheit übernehmen. Durch Ihre Immobilienanfrage erklären Sie sich als Interessent einverstanden, dass Rösner & Partner Immobilien Ihre Kontaktdaten erfasst.

Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist unser Immobilienvertriebsbüro verpflichtet bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises oder durch die schriftliche Aufnahme durch einen unserer Mitarbeiter. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein aktueller Handelsregisterauszug notwendig.

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Gundolf Spilker

Rösner & Partner Immobilien

Telefon: 06192 8079165

E-Mail: g.spilker@roesnerundpartner.de

Diese Immobilie online