

Exposé

Wohnung in Rodgau

Frisch Sanierte 2-Zi WHG inkl. Hochwertiger Küche und guter Anbindung



Objekt-Nr. OM-329713

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Andreas Jochim

Seestraße 23
63110 Rodgau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1979	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	7	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	74,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser attraktiven Wohnung im 7. Obergeschoss, die einen atemberaubenden Ausblick auf den malerischen Baggersee bietet. Hier genießen Sie nicht nur spektakuläre Sonnenuntergänge, sondern können auch die Ruhe und Schönheit der umgebenden Natur in vollen Zügen erleben.

Das gepflegte Objekt überzeugt mit einer Energieeffizienzklasse C, die sowohl umweltfreundlich als auch kosteneffizient ist. Ein moderner Aufzug bringt Sie bequem und komfortabel direkt zur Wohnung, wodurch auch die Erreichbarkeit für Familien oder ältere Personen unkompliziert ist.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der großzügig ausgebaute Balkon, der nahtlos mit dem Wintergarten verbunden ist. Hier können Sie sich das ganze Jahr über entspannen und die herrliche Aussicht auf den Baggersee genießen, während Sie sich im lichtdurchfluteten Wintergarten verweilen.

Die Lage ist optimal: Sie profitieren von einer ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten in der Nähe.

Ein eigener Garagenstellplatz hinter dem Haus sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Darüber hinaus steht Ihnen ein zusätzlicher Außenstellplatz direkt vor dem Gebäude zur Verfügung, was besonders für Gäste oder bei mehreren Fahrzeugen von Vorteil ist.

Diese Wohnung vereint Komfort, eine herrliche Aussicht und eine erstklassige Lage, die das tägliche Leben angenehm und unkompliziert gestalten. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern!

Ausstattung

Die Wohnung wurde vor zwei Jahren umfassend renoviert und seither erfolgreich vermietet. Im Rahmen dieser sorgfältigen Arbeiten wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Durchführung eines E-Checks sowie Installation eines neuen Verteilerkastens, um die elektrische Sicherheit zu gewährleisten.
- Erneuerung sämtlicher Steckdosen und Schalter für eine moderne und benutzerfreundliche Ausstattung.
- Verlegung eines hochwertigen Design-Vinylbodens, der sowohl optisch ansprechend als auch pflegeleicht ist.
- Im Badezimmer wurden umfassende Abdichtungsarbeiten vorgenommen, neue Fliesen verlegt und eine abgehängte Decke eingebaut. Zudem wurden hochwertige Sanitärobjekte, ein moderner Lüfter und ein effizienter Durchlauferhitzer installiert.
- Wände und Decken wurden sorgfältig neu gespachtelt und anschließend mit eleganten Vliestapeten tapeziert, die eine freundliche und einladende Atmosphäre schaffen.
- Auch die Küche erhielt eine Auffrischung mit neuen Fliesen, die dem Raum ein frisches Aussehen verleihen.
- Die neue, hochwertige Einbauküche der renommierten Marke Voxtorp von IKEA überzeugt durch modernes Design und Funktionalität.
- Die Eingangstür wurde neu lackiert, wodurch sie nicht nur einen ansprechenden ersten Eindruck hinterlässt, sondern auch zusätzliche Sicherheit bietet.
- Darüber hinaus wurde die Abdichtung des Balkons erneuert, ein neues Fenster eingebaut und der Boden neu verlegt, um den Außenbereich stilvoll und einladend zu gestalten.

Diese umfangreiche Renovierung hat dazu beigetragen, ein modernes und komfortables Wohngefühl zu schaffen, das sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Wohngegend im Herzen von Rodgau, einer charmanten Stadt im Landkreis Offenbach, Hessen. Der Standort besticht durch seine ausgesprochen attraktive Lage, die sowohl naturnahe Erholung als auch eine gute Anbindung an die Infrastruktur bietet.

In unmittelbarer Nähe, nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, erstreckt sich der malerische Baggersee, der ein beliebtes Ziel für Freizeitaktivitäten und entspannende Stunden in der Natur darstellt. Der Baggersee ist nicht nur ideal für Spaziergänge und Picknicks, sondern bietet auch Möglichkeiten zum Schwimmen, Flanieren und Angeln. Diese naturnahe Umgebung trägt zur hohen Lebensqualität in Rodgau bei und lädt dazu ein, die Freizeit aktiv zu gestalten.

Die unmittelbare Nähe zum Wald lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und entspannten Wohlfühlmomenten in der Natur ein, wodurch die Wohnung ideal für Naturliebhaber ist.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner der Seestraße von einer hervorragenden Nahversorgung. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte, sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder zu Fuß erreichbar. Auch eine Auswahl an gastronomischen Angeboten steht in der näheren Umgebung zur Verfügung, wodurch der Standort ideal für Familien und aktive Lebensstile geeignet ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick Badeseesee

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Eingang



Garderobe



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

