

Exposé

Doppelhaushälfte in Rodgau

**DHH Rodgau-Jügesheim, perfekte Lage, zukunftsfähig
mit PV, Wallbox und zusätzlichem Holzofen**



Objekt-Nr. **OM-319096**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **660.000 €**

Robert-Haller-Ring 50
63110 Rodgau
Hessen
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	186,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2025
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	131,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	61,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 13 Jahre junge Doppelhaushälfte (bei Kauf Energieeffizienzstandard KfW60, kürzlich um PV-Anlage+Wallbox erweitert) in sehr gutem Zustand liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit toller Nachbarschaft im Ortsteil Rodgau-Jügesheim ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Wir wohnen hier aktuell mit 3 Kindern im Teenageralter und werden mit einem weinenden Auge im Sommer 2025 in ein größeres Haus umziehen.

Die DHH hat 131m² Wohnfläche, ist in Massivbauweise hergestellt und voll unterkellert. Das Haus und die Außenanlagen sind top gepflegt, abgesehen von normalen Renovierungsarbeiten stehen keine Sanierungsarbeiten oder Instandhaltungen an. Mit der hohen Energieeffizienz und der neuen PV-Anlage inkl. Speicher bleiben die Energiekosten künftig auf einem verträglichen Niveau.

Das nur 186m² große Grundstück wird durch die Spielstraße und die tolle Lage mehr als kompensiert, da die meisten Kinderspiele auf der Straße oder auf dem Spielplatz der Spielstraße stattfinden. Der Außenbereich wurde vor ein paar Jahren vollständig gepflastert und mit einer neuen Begrünung sowie Hochbeeten versehen. Mit einem großen Alu-Terrassendach lässt es sich – sichtigeschützt durch viel Grün – auch bei mittelmäßigem Wetter gut verweilen. Darüber hinaus sind neben dem Haus zwei Alu-Gartenhütten die ausreichend Stauraum für Brennholz und Spielgeräte und Utensilien bieten.

EG:

- Flur mit Abstellraum & Gäste-WC
- Küche in sehr gutem Zustand, Einbauküche Marke ALNO mit Bosch-Geräten
- Offener Wohn- und Essbereich mit Holz-Kaminofen und elektrischen Rollläden
- EG ist vollständig gefliest

1. OG:

- 3 Schlaf-/Kinderzimmer
- Bad mit großem, bodentiefen Duschbereich, Badewanne, Doppelwaschbecken und individuellen Einbaumöbeln
- Bad ist gefliest, die Bodenbeläge in den Zimmern sind Laminat

2. OG:

- Näh-/Bastecke hinter Balustrade im Flur mit eigenem Dachfenster
- Großes, ausgebautes Dachgeschosszimmer mit vorbereiteten Leitungen für Solarthermieanlage und Warmwasser
- Neuer Einbauschränk in der vollen Zimmerbreite, perfekt eingepasst in die Dachschräge

KG:

- 3 gut nutzbare Kellerräume (1x Waschraum mit Technik und Wärmetauscher, 1 großer Hobbyraum mit Heizungsanschluss, 1 weiterer Raum der derzeit als kleines Arbeitszimmer genutzt wird, in dem nun auch Wechselrichter und Akku für die PV-Anlage stehen); die Kellerräume sind nicht in die Wohnfläche eingerechnet
- KG ist ebenfalls komplett gefliest

Ausstattung

Das Haus ist mit einer neuen (2024) Photovoltaik-Anlage mit Batteriespeicher sowie einer smarten Wallbox ausgestattet. Seit Montage im Februar 24 kriegen wir mit 2 E-Autos eine Stromautarkie von 54% hin.

Das Haus hat keine eigene Heizungsanlage, sondern ist stattdessen an eine effiziente Wärmeversorgungsanlage angeschlossen, welche die gesamte Spielstraße versorgt. Im Haus selbst befindet sich folglich nur ein Wärmetauscher, der als „rundum-sorglos-Paket“ vom lokalen Energieversorger bereitgestellt, betrieben, gewartet und instandgehalten wird. Der Käufer verpflichtet sich, den bestehenden Wärmelieferungsvertrag mit dem Versorger zu übernehmen.

Eine ergänzende, gemütliche Heizung ist mit dem Kaminofen möglich. Durch die energieeffiziente Bauweise fallen nur geringe Heizkosten an und das Haus ist sowohl in den Winter- als auch Sommermonaten sehr leicht in einem angenehmen Temperaturbereich zu halten. Beispielsweise wurde in der vergangenen Kaltwetterlage im Dezember das EG ausschließlich mit dem Kaminofen beheizt und die Fußbodenheizung lediglich für OG/DG genutzt. Auf dem Dach ist eine Sat-TV-Anlage installiert, schnelles DSL ist natürlich verfügbar. Mehrere Zimmer sind mit TV-Anschlüssen sowie CAT-Verkabelung ausgestattet.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

KEINE Makler-Anfragen. Bitte nur E-Mail-Anfragen. Besichtigungstermine nur mit einer Finanzierungsbestätigung bzw. Kreditwürdigkeitsbestätigung.

Die Übergabe planen wir im September 2025. Ggf. und nach Absprache auch etwas früher.

Zu guter Letzt: Nutzen Sie das "Hessengeld" um einen Großteil der Grunderwerbssteuer erstattet zu bekommen! <https://finanzen.hessen.de/initiativen/hessengeld>

Lage

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße im Ortsteil Rodgau-Jügesheim ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Die Spielstraße wurde vor ca. 13 Jahren erschlossen und wird von weiteren Doppel- und Einfamilienhäusern dominiert, die größtenteils von jungen Familien bewohnt werden. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten, S-Bahn) sind bequem fußläufig erreichbar. Bis zur Feld-/Wald-/Wiesen-Naherholung sind es ebenfalls nur wenige Meter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,43 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick auf die Südseite

Exposé - Galerie



Vorderansicht 2



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Hof (Südseite)

Exposé - Galerie



Außenbereich 1



Außenbereich 2

Exposé - Galerie



Außenbereich 3



Außenbereich 4

Exposé - Galerie



Außenbereich 5 (Seiteneingang)



Außenbereich 6



Außenbereich 7

Exposé - Galerie



Stellplatz



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

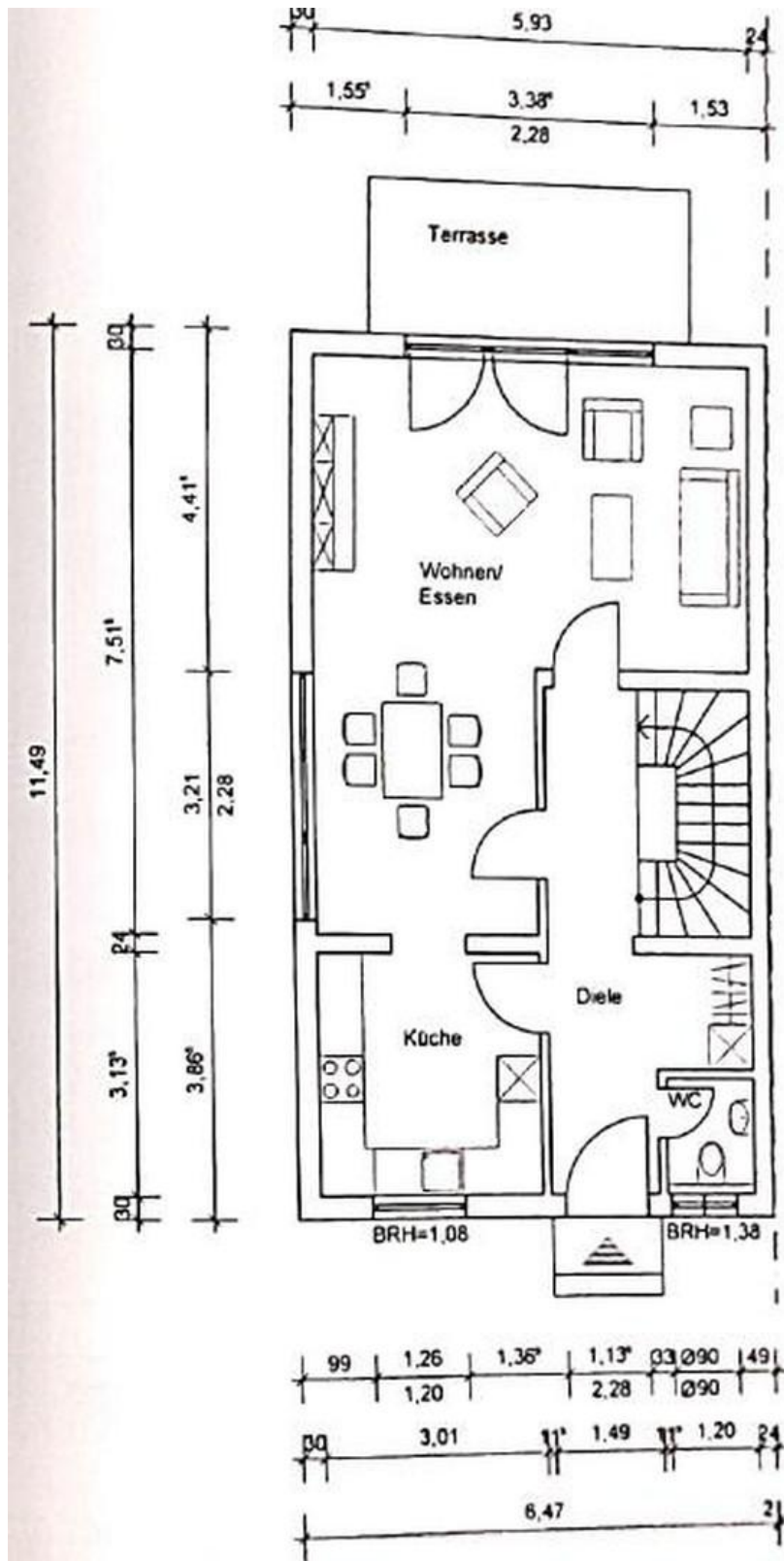


DG - mit Einbauschränk



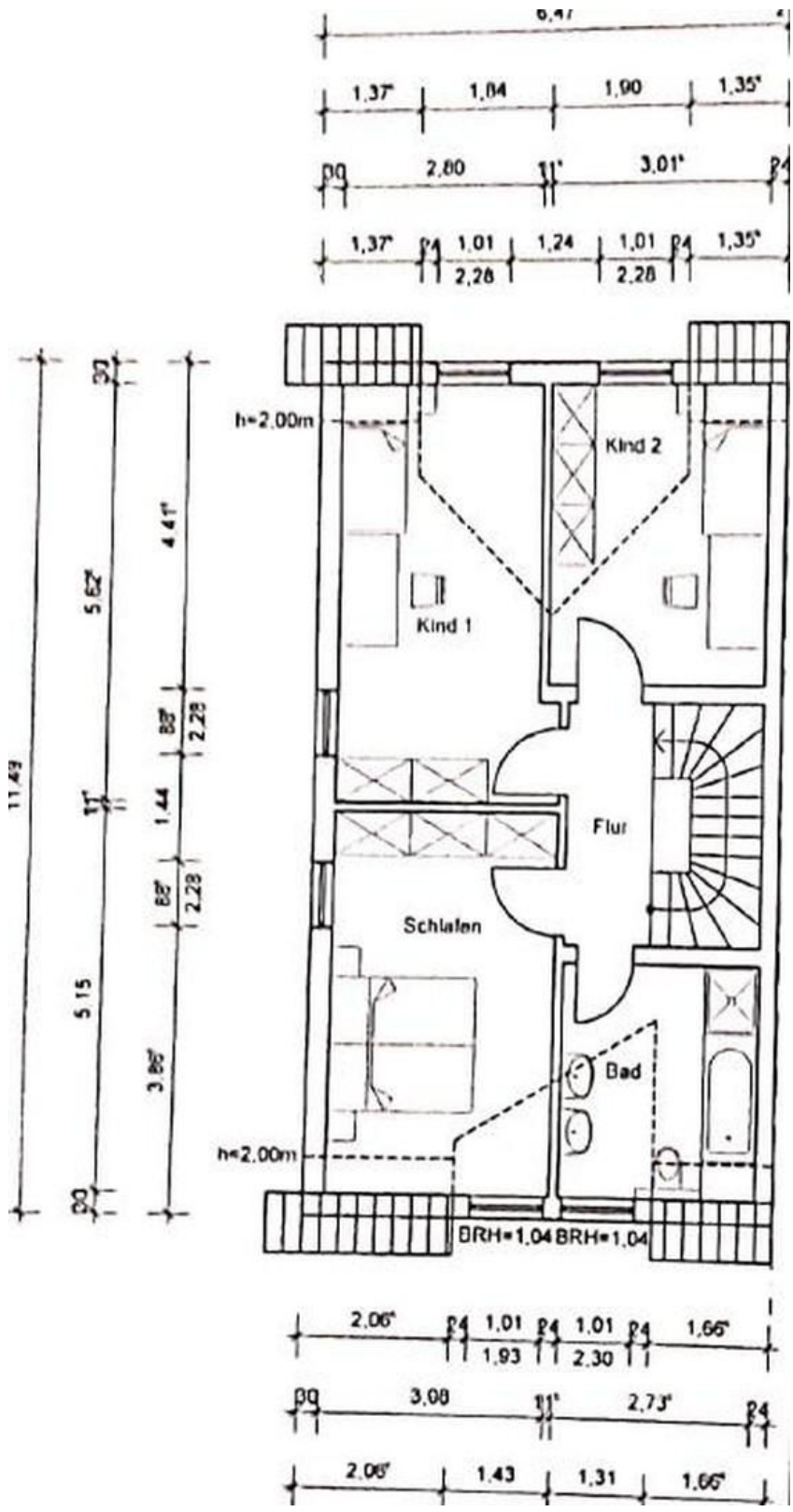
DG - Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



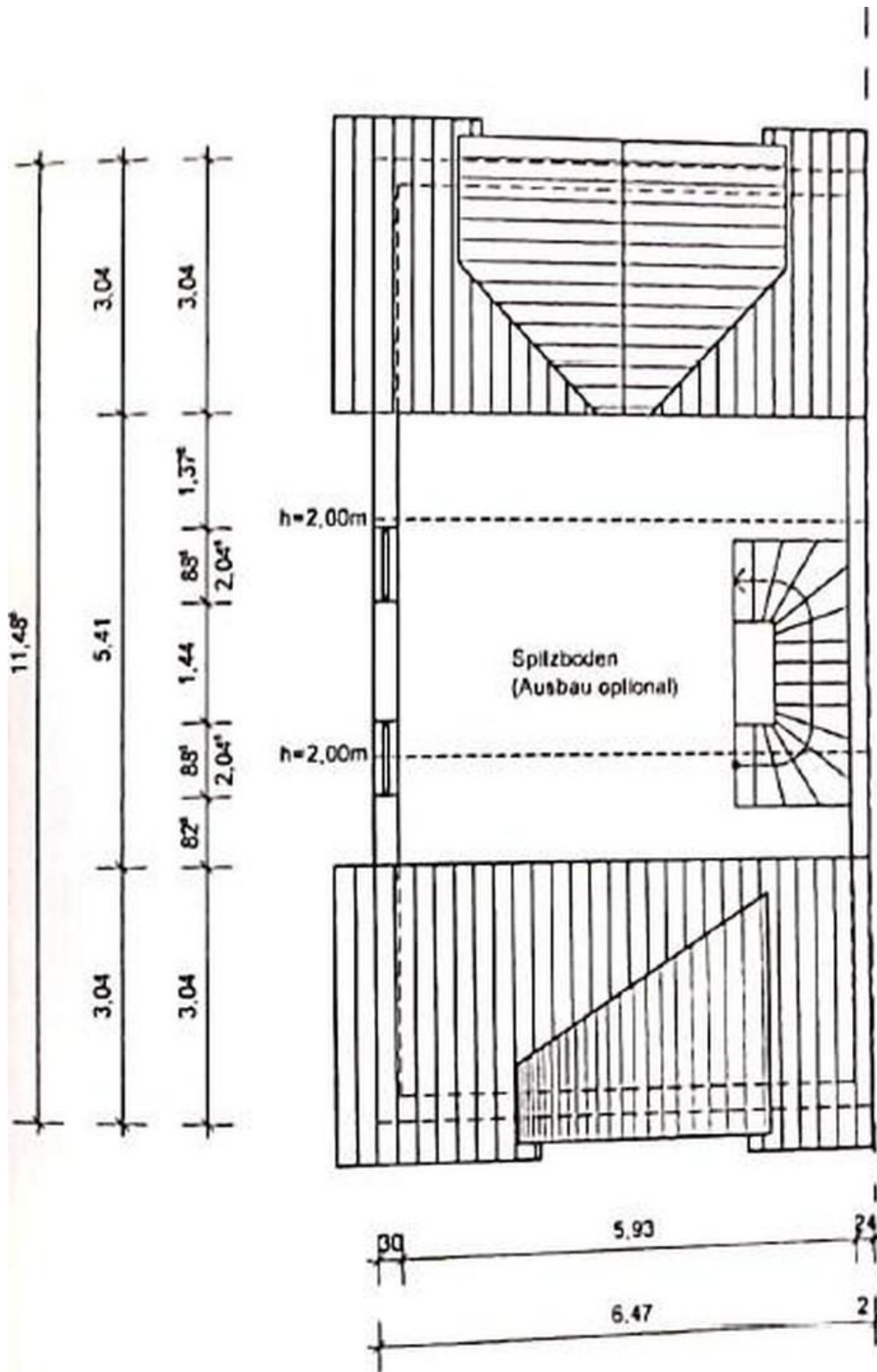
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



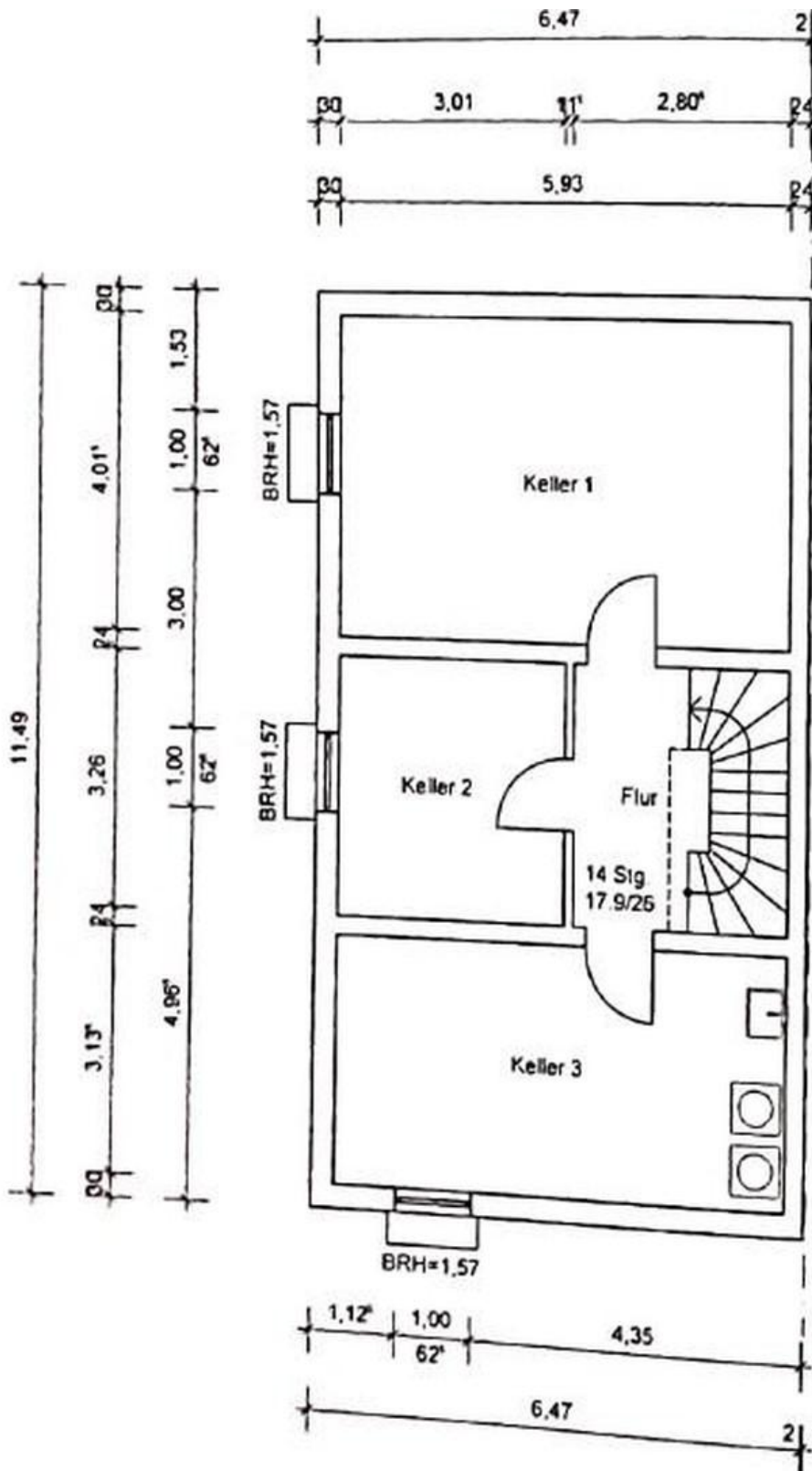
1. OG

Exposé - Grundrisse



2. OG / DG (voll ausgebaut)

Exposé - Grundrisse



KG