

# IHR SCHLÜSSEL INS GRÜNE



## EXPOSÉ - EINFAMILIENHAUS

PLATANENRING 11

63517 RODENBACH

Rodenbach: <https://www.rodenbach.de>



# ÜBERBLICK

---

Objektart:	Einfamilienhaus	Heizungsart:	Öl-Zentral, Warmwasser-Zentral, 10.000 l Öl-Tank
Baujahr:	1973	Energieausweis:	nicht vorhanden
Bruttogrundfläche:	ca. 410 m <sup>2</sup>	Verfügbar ab:	per sofort
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 112 m <sup>2</sup>	Besichtigung:	nach Vereinbarung
Grundstücksfläche:	ca. 967 m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen p.a.:	k.A. (Verkauf)
Etagen:	2, unterkellert	Kaufpreis:	449.000 €
Garage:	Doppelgarage	Provision:	5,95 % inkl. MwSt.
Stellplätze:	2 (in Garage) + 2 vor Garage		
Grundrisse:	aktuell in Erstellung		

## LAGE

---

Es handelt sich bei dem Objekt um ein freistehendes Einfamilienhaus. Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über einen weiteren separaten Zugang von außen. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin noch zwei Garagen (Doppelgarage) sowie Stellplätze, ein Schuppen und Scheunenteil. Das Wohngebiet grenzt an den historischen und sehr schönen Ortskern von Rodenbach, wo auch Bäckereien und kleinere Ladengeschäfte zu finden sind.

Rodenbach liegt in der Nähe von Hanau, 20 km östlich von Frankfurt am Main am Rande Vorspessarts und ist größtenteils von Wald umgeben, der Teil des Naturparkes Hessischer Spessart ist.

## MERKMALE

---



### LAGE

Wohngebiet, ruhige Lage



### BUS

300 m



### NAHVERSORGUNG

200 m - 2,0 km



### TREPPE

Marmortreppe innen



### BODENBELAG

Teppichboden, PVC, Laminat, Fliesen



### BAHNHOF

1,2 km



### AUTOBAHN

5,0 km zur A45/A3



### GASTRONOMIE

200 m



### KELLER

Voll unterkellert

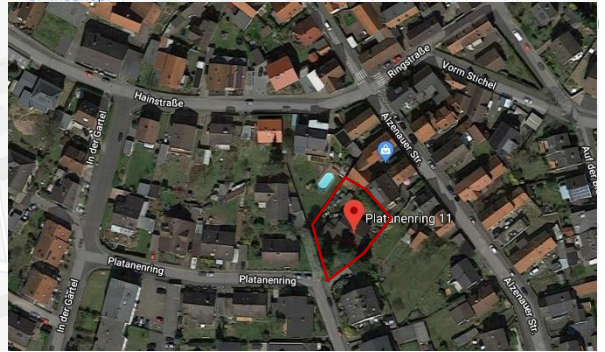
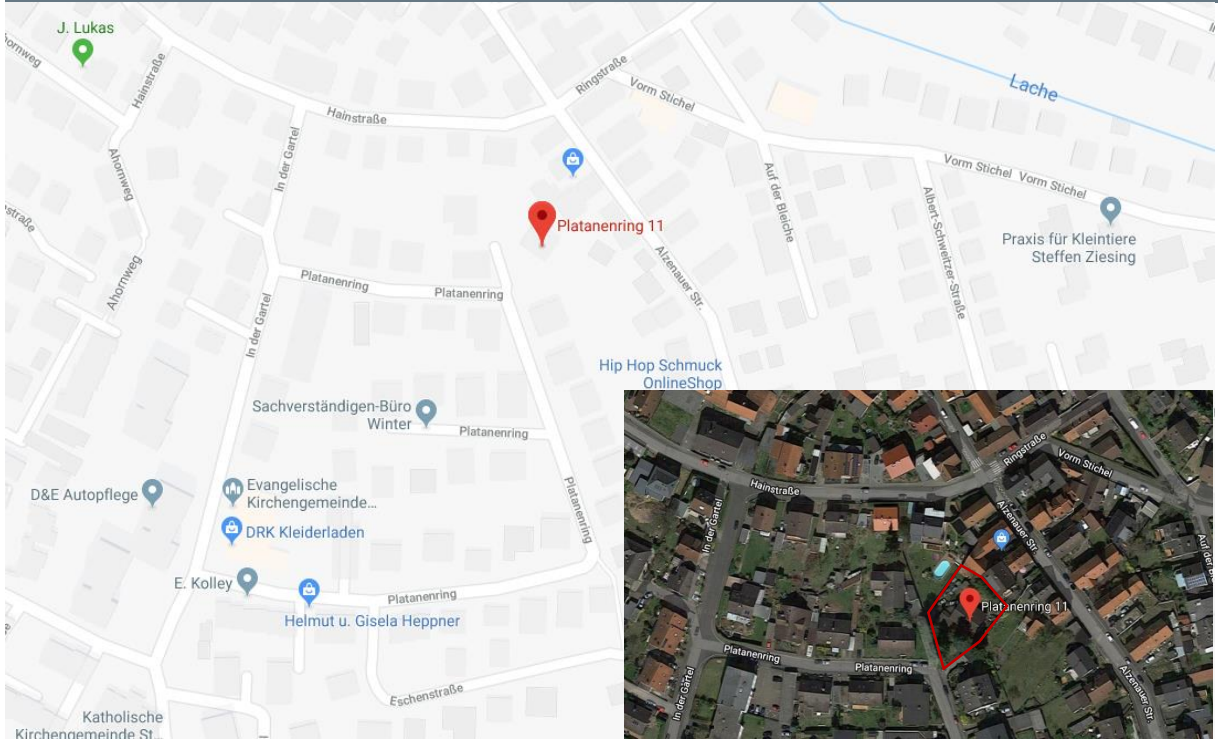
# BAULICHE ANLAGEN

---

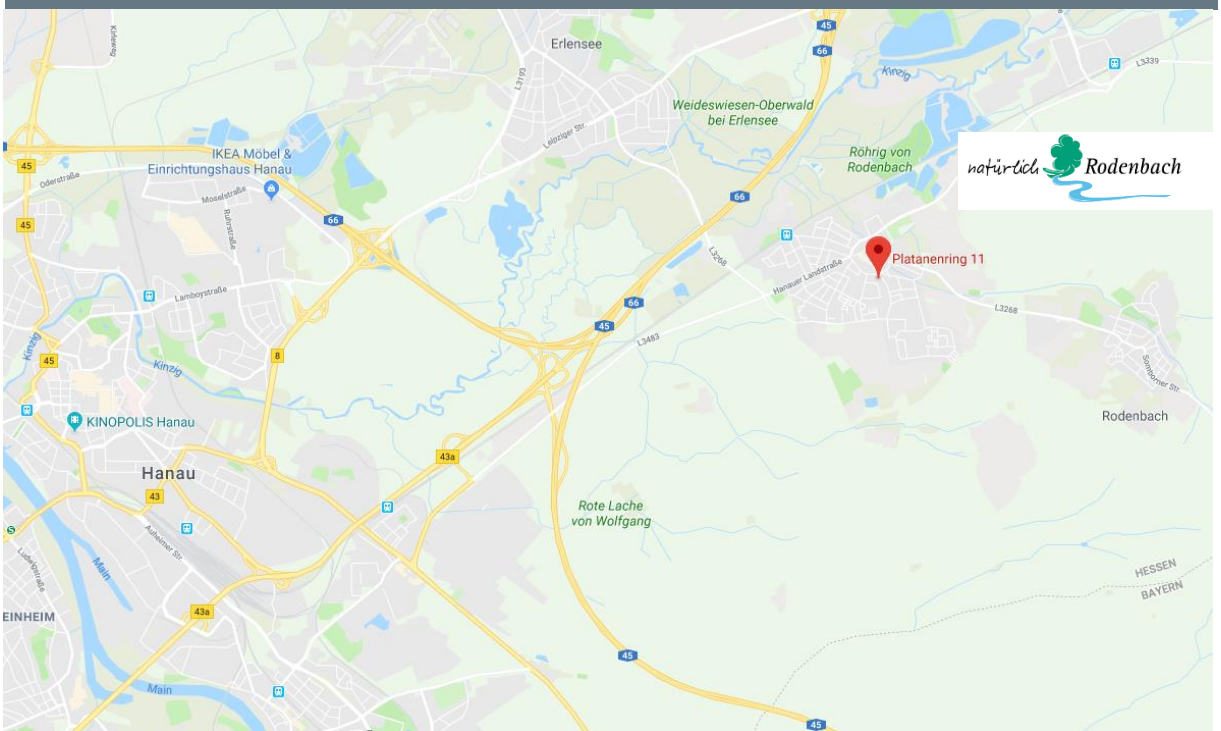
Anlage	Art	Bauweise
Außenwände	massiv	30 cm Hohlblock, keine Dämmung
Dach	Satteldach	Betonziegel
Fenster	Alufenster	2-fach Isolierverglasung
Hauseingangstür	Metalltür	mit Glasbausteinen, seitlich
Türen	Innentüren	Holz furnier
Sanitär	1 Bad + Dusche (OG) 1 Dusche (UG)	gefliest Fliesenspiegel, gefliest raumhoch
Treppen	Innentreppe	großzügige Marmortreppe, Stahlgeländer, Schmiedearbeiten
Terrasse	Außenterrasse, Zugang zum Wohnbereich	Terrasse mit Betonfundament, gefliest
Nebengebäude	massiv	3x Nebengebäude, zur Lagerung geeignet. Ziegelbauweise

# LAGE

## MIKROLAGE



## MAKROLAGE



# IMPRESSIONEN

---

## Dr. Wagner Immobilien

Ansprechpartner: Dr. Roman Wagner MRICS  
Tel.: +49 151 15661001  
E-Mail: r.wagner@drwagner-immobilien.de

## PROVISIONSREGELUNG

---

Bei Abschluss eines Kaufvertrages ist eine Provision von 5,95 % aus der Kaufsumme inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer zu zahlen. Die Provision ist bei Vertragsabschluss verdient und vom Käufer an Dr. Wagner Immobilien zu zahlen.

Gern sind wir auch Ihnen beim Verkauf Ihrer Immobilie behilflich - Natürlich für Sie kostenlos!

## WIDERRUFSBELEHRUNG

---

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren..

### **Folgen des Widerrufs:**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### **Erlöschen des Widerrufsrechts:**

Im Falle eines Fernabsatzgesetzes verlieren Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch den Makler.

(§ 356 Abs. 4 BGB)

# KONTAKT

Lage im Ortsgefüge



Außenansicht, Sicht von Platanenring



# KONTAKT

Außenbereich Nord-West



Vorgarten, Blick von Terrasse



# KONTAKT

## Außen-/Gartenbereich Osten



## Kellerzugang von Garten

