

# Vital Wohn Campus

Vor der "Gänsbrüh"



Verkauf durch  
**Junker Immobilien GmbH & Co. KG, Rodgau-Jügesheim**

## Beschreibung

Genießen Sie die Atmosphäre einer sympathischen, gewachsenen Stadt im Einklang mit Ihrem neuen Zuhause, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Die 4 Reihenhäuser mit jeweils 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksgröße von 159 bis 239 m<sup>2</sup> gruppieren sich auf dem Grundstück ästhetisch nebeneinander. Alle Reihenhäuser verfügen über schöne Terrassen sowie eigenen Gartenanteilen in Südausrichtung.

Ein besonderes Highlight des *Vital Wohn Campus* vor der "Gänsbrüh", ist das in sich abgeschlossene Wohnkonzept vereint mit Outdoorfitness und eigenem Spielplatz auf dem Privatgelände. Im angrenzenden Naherholungs- und Freizeitgebiet "Gänsbrüh", erleben Sie Wälder, Felder und Wiesen beim Radeln, Joggen, Wandern oder einem Spaziergang mit Ihrer Familie, oder Ihrem Hund.

## Lage

Entdecken Sie urbanes Wohnen nur 30 Minuten vom Herzschlag Frankfurts entfernt. Der Vital Wohn Campus befindet sich in sehr gesuchter Lage von Rodgau Dudenhofen unweit des Naherholungsgebietes "Gänsbrüh".

Die Stadt Rodgau gehört insbesondere wegen ihrer hervorragenden Infrastruktur zu den beliebtesten Wohnlagen des Rhein-Main-Gebietes. In der Nähe erreichen Sie ein gut sortiertes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten z.B. Post, Apotheke, und zahlreiche, gastronomische Angebote. Auch Kindergärten und Schulen aller Lernformen befinden sich in Rodgau. Außerdem ist ein attraktives Freizeit- und Kulturangebot für Jung und Alt gegeben. Nahe gelegene Feld- und Waldwege laden zum Radfahren, Joggen oder zu Spaziergängen ein. Weiterhin verfügt der Standort mit schnell erreichbaren Autobahnanschlüssen (B45/A3) über eine hervorragende Anbindung zu den umliegenden Städten Frankfurt, Offenbach, Hanau, Darmstadt und Aschaffenburg, dem Rhein-Main-Flughafen und weiteren Fernzielen. Gleichwohl ist auch ohne PKW, aufgrund des gut strukturierten, öffentlichen Personennahverkehrs mit der S-Bahnlinie (S1) und diversen Busverbindungen, ein sehr gutes Fortkommen in der Region garantiert.

Eine gute Wahl, ob Eigennutz oder Kapitalanlage - Erwerben Sie eine Immobilie auf hohem Qualitätsniveau.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin.  
Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattung

- hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- moderne Badausstattung der Marke Vigour
- formschöne Keramikfliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung
- elektrische Rolläden in den Wohnräumen
- Terrassen mit Gartenanteilen in Südausrichtung
- Luft- (Wasser-) Wärmepumpe
- optional Photovoltaikanlage möglich
- Wärmedämmverbundsystem auf den Außenwänden
- Garage und Stellplatz
- Garagentor mit Funkhandsender
- u.v.m.

## Sonstiges

Zu jedem Reihenhaus gehört eine Garage sowie ein Aussen-Stellplatz zzgl. (Kaufpreis € 37.600,00,--)

Bitte beachten Sie, dass alle Bilder unverbindliche Visualisierungen darstellen.

Alle Angaben beruhen auf Aussage des Verkäufers, eine Garantie kann nicht übernommen werden. Hier finden Sie unsere Datenschutzerklärung:  
<https://www.junker-immobilien.net/index.php/datenschutz>

## Sonstiges

Zum Reihenhaus gehört eine Garage sowie ein Stellplatz (Kaufpreis € 37.600,00,--)

Alle Angaben beruhen auf Aussage des Verkäufers, eine Garantie kann nicht übernommen werden.

## Details

Wohnfläche: ca. 133 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5,00

Gartenanteil: ca. 159 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2024

Kaufpreis: **€ 693.600,-- (inkl. Garage/Stellplatz)**

Provision: Käuferprovision 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis.

## Grundrisse

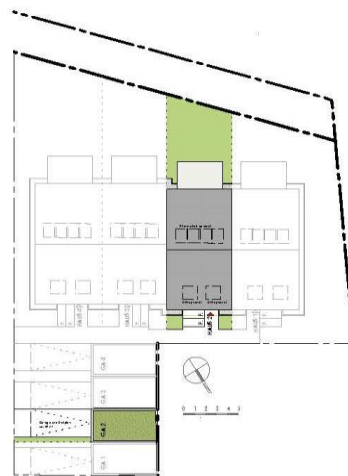
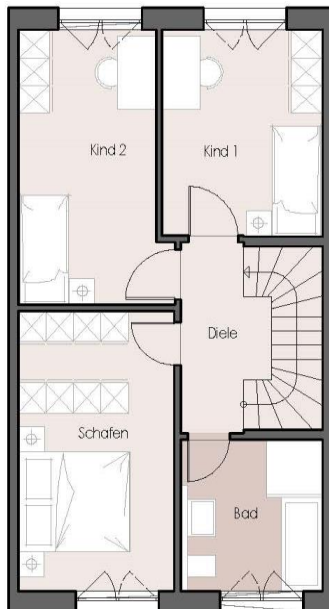


Haus 2, RMH 550, Typ A

### Erdgeschoss

Diele	4,0 m <sup>2</sup>
WC	1,7 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,2 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	38,4 m <sup>2</sup>
Terrasse *)	5,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Erdgeschoss</b>	<b>50,3 m<sup>2</sup></b>
HWR	7,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche Erdg.</b>	<b>57,4 m<sup>2</sup></b>

\*) Grundfläche Terrasse zu 50%  
in Wohnfläche gesamt enthalten.  
Wohnfläche in ca. angegeben.



## Haus 2, RMH 550, Typ A

### Obergeschoss

Flur	4,0 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,1 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,2 m <sup>2</sup>
Bad	7,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Obergeschoss</b>	<b>49,1 m<sup>2</sup></b>



## Haus 2, RMH 550, Typ A

### Dachgeschoss

Flur 2		1,0	m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	(49,5 m <sup>2</sup> )	32,8	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Dachgeschoss</b>		<b>33,8</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

<b>Gesamt Wohnfläche EG-DG</b>	<b>133,2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt Wohn-/Nutzfläche EG-DG</b>	<b>140,3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## Beratung und Verkauf

### Junker Immobilien GmbH & Co. KG

Ludwigstr. 105  
63110 Rodgau-Jügesheim

Telefon (06106) 8400-0  
Telefax (06106) 800-15

kontakt@junker-immobilien.de  
[www.junker-immobilien.de](http://www.junker-immobilien.de)

### Junker Immobilien GmbH & Co. KG ist Mitglied im

IVD Bundesverband Deutschland

Frankfurter Immobilienbörse

Weiterbildung



Mitglied der  
**FRANKFURTER  
IMMOBILIENBÖRSE**  
bei der IHK Frankfurt am Main

