

## Exposé - Beschreibung

von Privat, Doppelhaushälfte, Rodgau-Jügesheim, ruhige Lage (Nähe Feldrand),  
pflegeleichter Garten, Garage, Anbau, Carport, 1 Stellplatz im Garten

Grundstücksgröße	309 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	187 m <sup>2</sup>
Hausfläche	72 m <sup>2</sup>
Baujahr	1980 (lfd. Sanierung ab 2004: EG, 1. OG, 2. OG Dachstudio)
Zimmer	6
Immobilienzustand	sehr gepflegt / viele Fenster neu (3-fach Verglasung U <sub>g</sub> 0,5-1,1)
Besonderheiten	Kamin mit Kaminkassette, pflegeleichter Garten, Gartenhütte, Marmortreppe, 1 Zimmer mit Klimaanlage, Satellitenempfang
Ausstattungsmerkmale UG	alle Räume mit LED Beleuchtung ausgestattet: 1 Büro 1 Hauswirtschaftsraum (Glasfaseranschluss geplant für 2025) 1 Vorratsraum 1 Heizraum mit Niedertemperatur-Ölheizung
Ausstattungsmerkmale EG	1 offener Ess-/Wohnzimmerbereich mit Ausgang zur Terrasse (Südwestlage) 1 Küche mit Einbauküche inkl. Markengeräten (überall Fliesenboden) 1 Gäste-WC mit Fenster
Ausstattungsmerkmale 1. OG	1 Zimmer mit Ankleideecke (Laminatboden) 1 Badezimmer mit Fenster, Heizung, Fußbodenheizung Waschbecken, Badewanne, WC, Bidet (Fliesenboden) 1 Zimmer mit Klimaanlage (Laminatboden) und Zugang zum Balkon (Fliesenboden)
Ausstattungsmerkmale 2. OG	1 Zimmer mit Dachschräge (2 Fenster) und 1 Abstellraum (Laminatboden) 1 Badezimmer mit Fenster (Fliesenboden)
Energieausweis	Verbrauchsausweis gültig bis 25.06.2034 / Endenergieverbrauch 93 kWh/(m <sup>2</sup> ·a), Energieeffizienzklasse C
Kaltmiete (Haus, Garage, Garten)	1550,00 €
Umlage	220,00 € (ohne Heizöl und Strom)
Kautions	4650,00 €
gewünscht	freiwillige Selbstauskunft mit Schufa-Auskunft etc.
Zur Verfügung ab	01.11.2024 oder nach Vereinbarung
Sonstiges zur Lage	<ul style="list-style-type: none"><li>· sehr ruhig in Sackgasse in Jügesheim West</li><li><b>1 min zu Fuß:</b></li><li>· Orts- und Feldrandlage, Spielplatz</li><li><b>10-20 min zu Fuß:</b></li><li>· S Bahn S1 mit Busbahnhof (Verbindung Frankfurt am Main/Hauptwache - 30 min Fahrzeit)</li><li>· Einkaufsmöglichkeit</li><li>· Ortszentrum (Geschäfte, Apotheken, Ärzte, Banken, ...)</li><li>· Grundschule, kooperative Gesamtschule, gymnasiale Oberstufe</li><li>· Badensee Strandbad (38,5 ha groß)</li><li>· Sportplätze / Maingau-Energie-Stadion</li><li>· Wald mit Freizeitanlage</li></ul>