

# Exposé

## Bauernhaus in Rodenbach

**Historische Hofreite, wohnen der besonderen Art.  
Verkauf Provisionsfrei.**



Objekt-Nr. OM-313204

**Bauernhaus**

Verkauf: **765.000 €**

63517 Rodenbach  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	379,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die historische Hofreite, die ihr Fachwerkherz wunderschön zur Schau trägt, liegt auf einem 379 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Sie besteht aus einem aufwendig renoviertem Wohnhaus und einer dahinter liegenden Scheune die ebenfalls aufwendig umgebaut und als Wohnfläche ausgewiesen ist.

Dieses außergewöhnliche Ensemble besticht durch seine hervorragende Lage an einem idyllischen Plätzchen im Herzen Rodenbachs und durch sein historisches Flair. Es ist ein Einzelkulturdenkmal und steht unter Denkmalschutz. Das Objekt befindet sich am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Ruhe garantiert.

Die ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche setzen sich wie folgt zusammen: Ca. 138,20 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 47,60 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Nebengebäude (dem früheren Stall), ca. 140,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche in der Scheune, die 2022 ausgebaut wurde und als Wohnfläche ausgewiesen ist.

Die einzelnen Räume (Hauptgebäude) verteilen sich wie folgt:

EG: Flur, Esszimmer, Kaminzimmer, Küche, Garderobe, Tageslicht Gäste-WC, Kinder -Arbeits- oder Gästezimmer.

OG: Flur, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht - Wannenbad

DG: Schlafzimmer, kleine offene Galerie.

Direkt vor dem Haus befindet sich die Hoffläche mit ca. 130 qm, über die man zur Scheune gelangt.

Vor dem Wohnhaus rechts liegt der Vorgarten der mit Blumen, Büschen und altem Baumbestand aufwartet.

Die Hoffläche ist komplett umschlossen und von außen nicht einsehbar.

## Ausstattung

Die Hofreite hat viele historische Elemente, die als sehr erhaltenswert zu betrachten sind. Das Wohnhaus wartet mit einer soliden und hochwertigen Ausstattung auf, wie z. B. Innentüren aus Massivholz mit Messingdrückergarnituren, gebrannte Tonfliesen auf dem Boden im Erdgeschoss.

Fussbodenheizung im Erdgeschoss, doppelt isolierverglaste Holzfenster, einen offenen Kamin, der zum entspannen im Kaminzimmer einlädt, eine offene Küche mit einer Einbauküche im Landhausstil, ein Gäste-WC mit Tageslicht, eine Massivholztreppe führt in das Obergeschoss. Der Bodenbelag aus Landhausdielen in den Zimmern im Obergeschoss, ein raumhoher verglaster Giebel im Wohnzimmer. Der eine einzigartige Atmosphäre schafft, ein superschickes Tageslicht Wannenbad mit Mosaikakzenten im Obergeschoss und viele freiliegende Balken und Holzständerwerk, um nur einige der zahlreichen Details zu nennen.

Die ehemalige Scheune besticht durch ihren einzigartigen offenen Baustil der Räume ohne Wände verbindet. Siehe Bilder.

Der Ausbau der Scheune ist noch nicht ganz vollendet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt liegt in Rodenbach, im beliebten Innerortsbereich von Niederrodenbach. Rodenbach, das östlich von Hanau liegt, bietet seinen Einwohnern eine Vielzahl an kulturellen Angeboten und attraktiven Freizeitmöglichkeiten, nicht zuletzt auch gerade dadurch, dass Ihnen mit dem Wald, der Rodenbach umgibt der Naturpark Hessischer Spessart sozusagen

direkt zu Füßen liegt. Zahlreiche Wander- und Radwege führen von dem alteingesessenen Ort Rodenbach, der bereits 1025 erstmals urkundlich erwähnt wurde, in die nähere Umgebung und laden zu Entdeckungstouren ein.

Die Lage inmitten einer äußerst reizvollen Landschaft, die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und auch der idyllische Ortskern mit seinen kleinen Gassen und malerischen Ecken und Fachwerkhäusern zeichnen diesen kleinen Ort, der insgesamt ca. 11 .000 Einwohner zählt, besonders aus.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso wie Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe gelegen und somit gut zu Fuß zu erreichen.

Eine Bushaltestelle liegt wenige Gehminuten vom Haus entfernt, so dass eine schnelle Anbindung an die Hanauer Innenstadt mit seinen zahlreichen Geschäften, Kultur- und Freizeitangeboten gewährleistet ist. Ebenso ist man in wenigen Minuten auf der nahegelegenen Autobahn A66 und A45 und auch am Hanauer Kreuz, was eine hervorragende Verkehrsanbindung mit dem Auto gewährleistet. So ist man z.B. auch sehr schnell am Frankfurter Flughafen.

In einer sehr schönen und gewachsenen Innerortslage von Niederrodenbach und in fußläufiger Entfernung zur Ortsmitte befindet sich das Objekt. Das Umfeld wird geprägt von überwiegend älteren und historischen Gebäuden. Die Kirche ist vom Innenhof aus zu sehen. Die Glocken stören aber aufgrund ihres humanen Einsatzes nicht. Vom Schlafzimmer aus sieht man das bekannte Storchennest auf dem alten Wehrturm.

In wenigen Minuten ist man auf der nahegelegenen Autobahn A66 und A45 und auch am Hanauer Kreuz, was eine hervorragende Verkehrsanbindung mit dem Auto gewährleistet. Über die A3 auch sehr schnell am Frankfurter Flughafen.

Hanau, Aschaffenburg, Offenbach und Frankfurt sind sehr gut zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsbereich und Vorgarten

# Exposé - Galerie

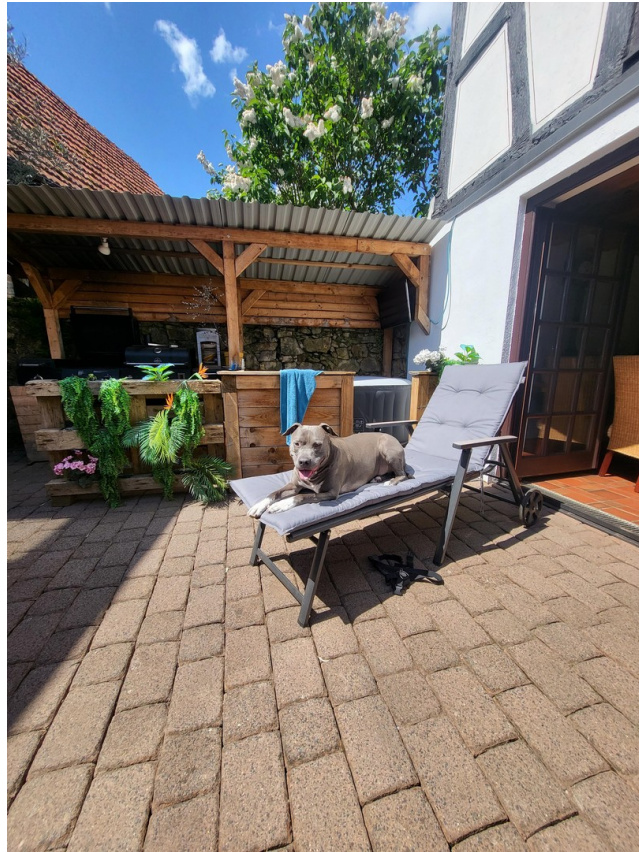


Wohnzimmer



Seitenansicht Haus / Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Seitenansicht hinten



Wasch- und Heizraum



Aussicht Hof

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gußheizkörper WZ



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-/Kinderzimmer EG



Schlafzimmer



Galerie vor Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eß-/ Kaminzimmer



Ankleide-/Kinder-/Büro 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Gäste WC EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Eßzimmer EG



Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Eßzimmer



Eingang Scheune

# Exposé - Galerie



Scheune



Scheune mit Blick n. oben



# Exposé - Galerie



Scheune Nebenraum