

Exposé

Bungalow in Rodgau

**Charmanter Reihen-Bungalow mit Garten in
verkehrsberuhigter und familienfreundlicher Wohnlage**



Objekt-Nr. OM-384445

Bungalow

Verkauf: **520.000 €**

63110 Rodgau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	334,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	113,50 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	98,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Rodgau-Weiskirchen:

Dieser gepflegte Reihen-Mittel-Bungalow aus dem Jahr 1975 verbindet zeitlose Architektur mit liebevoll gestalteten Außenanlagen. Auf einer Wohnfläche von 113,5 m² im Erdgeschoss sowie zusätzlichen ca. 77 m² wohnlich ausgebauten Räumen im Untergeschoss bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von großzügigem Familienwohnen bis hin zu separaten Arbeits-, Gäste- oder Souterrainbereichen. Die große sonnige Süd-Terrasse ist bereits für eine Überdachung mit Solarpaneelen vorbereitet und der geschützte Garten lädt zum Entspannen ein. Eine separate Garage, sowie zwei Stellplätze und kurze Wege zu allen Annehmlichkeiten machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Der Flachdach-Bungalow liegt in einer ruhigen Wohnstraße von Rodgau-Weiskirchen und wurde ca. 1975 in massiver Bauweise als Reihen-Mittel-Bungalow errichtet.

In den vergangenen Jahren wurde er kontinuierlich modernisiert – so sind die meisten Fenster im Erdgeschoss und Keller gegen dreifachverglaste Kunststoffenster ausgetauscht worden und mit Elektrorollos versehen. In dem Zuge wurde ebenso die Elektrik modernisiert, samt aller Sicherungs- und Verteilerkästen. Das Badezimmer im Untergeschoss wurde im gehobenen Standard erneuert und vergrößert. Der Garten wurde liebevoll umgestaltet und eingefriedet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit einem romantischen offenen Kamin und Zugang zur Terrasse, eine Küche, vier weitere Zimmer (ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer), ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, sowie ein separates Gäste-WC. Zwei Kinderzimmer sind als clevere Spielparadiese ausgebaut. Die Terrasse ist mit pflegeleichtem WPC-Belag ausgestattet und verfügt über eine Markise. Zusätzlich ist eine stabile verzinkte Rohrrahmenkonstruktion vorhanden für die Aufnahme einer festen Überdachung, dessen Material (samt Solarpaneelen) bereits vorhanden ist.

Das Untergeschoss ist über eine Innentreppe sowie einen separaten Gartenzugang erreichbar. Hier stehen weitere ca. 77 m² wohnlich ausgebauten Räume zur Verfügung – darunter ein großzügiger Wohn-/Hobbyraum mit freiem Blick auf den tiefergelegten Grillplatz, ein modernes Bad mit bodengleicher Dusche, eine Küche, ein weiteres Schlafzimmer und sogar eine Sauna. Damit eignet sich dieser Bereich perfekt für Gäste, Homeoffice, Freizeit oder als eigenständige Souterrain Einheit mit eigenem Zugang über den Garten.

Der Eingangsbereich sowie der Zugang zum Garten sind barrierefrei gestaltet. Das Grundstück ist sowohl über den Hauseingang als auch über den Garten erreichbar – praktisch etwa für Gartenarbeiten oder den direkten Zugang von außen.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage in einer Garagenreihe, die in 15 m Entfernung durch das Gartentor erreichbar ist. Zwei Stellplätze (davon einer mit 22 kW-Wallbox-Anschluss) gehören ebenfalls zum Eigentum. Eine neu angelegte Zuwegung und ein geschützter Garten mit abgesenktem Grillplatz teilen das Grundstück geschickt ein. Die Außenanlagen sind pflegeleicht angelegt und laden dennoch zum Gärtnern (gemauertes Hochbeet) oder Spielen (integrierte Rutsche) ein.

Gerne nehmen sie mit uns Kontakt für eine ausführliche Besichtigung auf. Termine sind in der Regel flexibel und kurzfristig ganztags möglich.

Wir bitten um Verständnis, dass der Bungalow derzeit noch Vollzeit von uns bewohnt wird, so dass das Haus bei Besichtigung nicht leerstehend, sondern im bewohnten Zustand präsentiert wird.

Ausstattung

Ein besonderer Vorteil:

Laut Bauamt besteht die Möglichkeit, das Gebäude aufzustocken und so zusätzliche Wohnfläche zu schaffen – ideal für wachsende Familien oder für alle, die noch mehr Raum für ihre Ideen benötigen.

Die modernisierte Elektrik wurde bereits vorausschauend für eine optionale Aufstockung erweitert. Ebenso wurden sämtliche Anschlussmöglichkeiten für eine Photovoltaikanlage und eine Wallbox - mit vorhandener 22 kW-Genehmigung - verbaut.

Von allen Umbauten, Ergänzungen und Sanierungsmaßnahmen sind ausführliche (Foto-)Dokumentationen vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

In einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung in Rodgau-Weiskirchen, bestehend aus rund 55 ähnlichen Gebäuden, liegt dieser charmante Reihen-Mittel-Bungalow. Die Häuser sind über schmale Zufahrtswege erreichbar, die fast ausschließlich von Anwohnern genutzt werden. Dadurch herrscht hier nur sehr geringer Autoverkehr – perfekt, damit Kinder sicher draußen spielen können und ein entspanntes, nachbarschaftliches Flair entsteht.

Die Umgebung lädt zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein: In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß oder per Rad die angrenzenden Felder und Wälder, den beliebten Badesee im Stadtteil Nieder-Roden – ein bekannter Treffpunkt für Familien und Ausflügler – sowie nahegelegene Spielplätze, eine Grill- und Freizeitanlage und diverse Sportmöglichkeiten oder Vereine.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Metzger, Bäckereien, Supermärkte (z. B. Netto, Lidl), Drogerien, Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und Friseure sind bequem zu Fuß erreichbar. Die BAB A3 und die B45 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und verbinden Sie zügig mit Frankfurt, Offenbach, Darmstadt, Aschaffenburg, Seligenstadt und Hanau (15–25 Minuten).

Öffentliche Anbindung ist ebenfalls bestens: Eine Bushaltestelle liegt quasi vor der Tür – in wenigen Minuten erreichen Sie die S-Bahn-Station Weiskirchen, von dort dauert die Fahrt ins Zentrum Frankfurts etwa 25 Minuten. In Zusammenarbeit mit dem Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club (ADFC) wurde ein gut ausgebautes Netz von Radwegen und Radwanderwegen durch alle Stadtteile errichtet.

Auch Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Kindergärten und Schulen. Die Bildungsvielfalt sorgt für kurze Wege und individuelle Schulwahloptionen durch alle Jahrgangsstufen und Schulformen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Gartenmauer

Exposé - Galerie



Gartenmauer / -tor



Gartenmauer

Exposé - Galerie



Rasen Grillplatz



Terrasse

Exposé - Galerie



Hochbeet Kellertreppe



Freisitz

Exposé - Galerie



Garage Stellplatz



Essdiele

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Kamin Terrassentür



Souterrain Küche

Exposé - Galerie



Souterrain



neues Bad

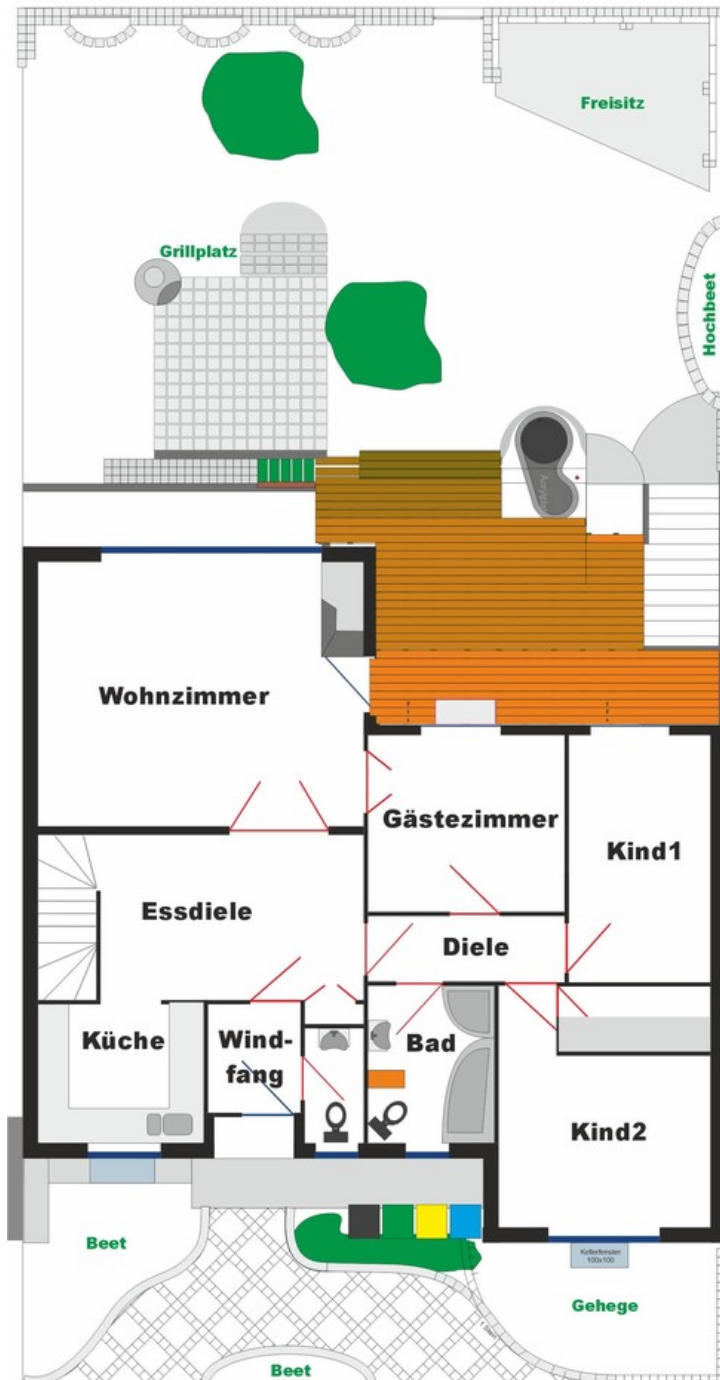
Exposé - Galerie



Sauna

Exposé - Grundrisse

Grundrisse Nutzung 2025

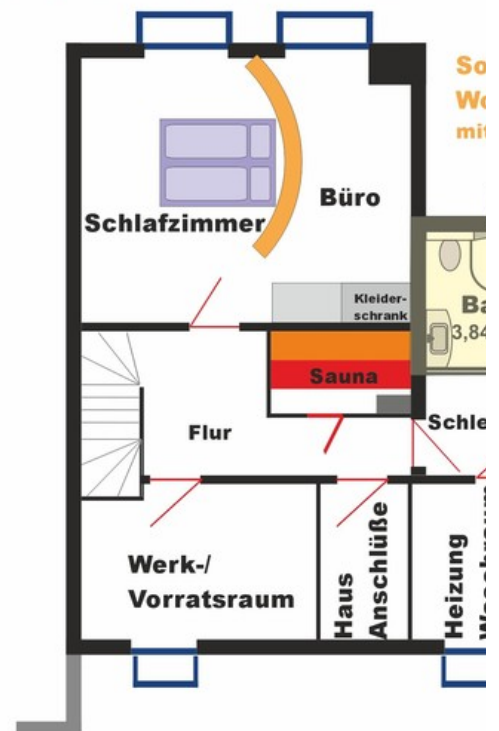


Erdgeschoss

27,95 m ²	Wohnzimmer
13,83 m ²	Essdiele
6,96 m ²	Küche
10,90 m ²	Gästezimmer
6,16 m ²	Bad
10,50 m ²	Kind 1
15,89 m ²	Kind 2
3,85 m ²	Diele
2,99 m ²	Windfang
1,97 m ²	Gäste-WC
12,50 m ²	Terrasse (50% von 23 m ²)
113,50 m²	Wohnfläche EG

26,80 m ²	Schlafzimmer / Büro UG
17,40 m ²	Wohn-Küche UG
15,54 m ²	Schlafzimmer UG
3,84 m ²	Bad UG
13,20 m ²	Flur + Schleuse u. Sauna
76,78 m²	nutzbarer Wohnraum UG

33,50 m ²	übrige Nutzfläche (gesamt)
190,28 m²	nutzbarer Wohnraum gesamt
223,78 m²	Gebäude-Gesamtfläche

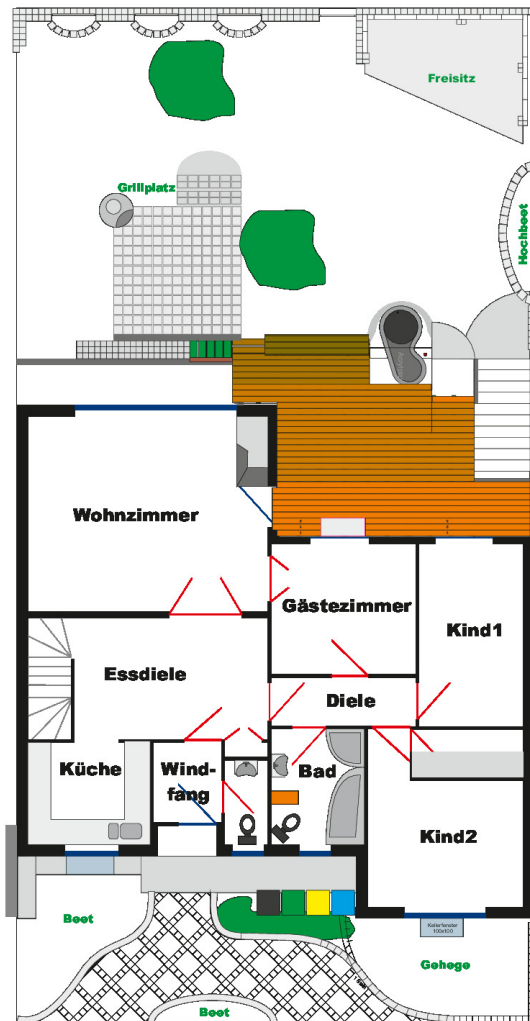


Unterges

Grundriss mit Kalkulation

Exposé - Grundrisse

Grundrisse Nutzung 2025

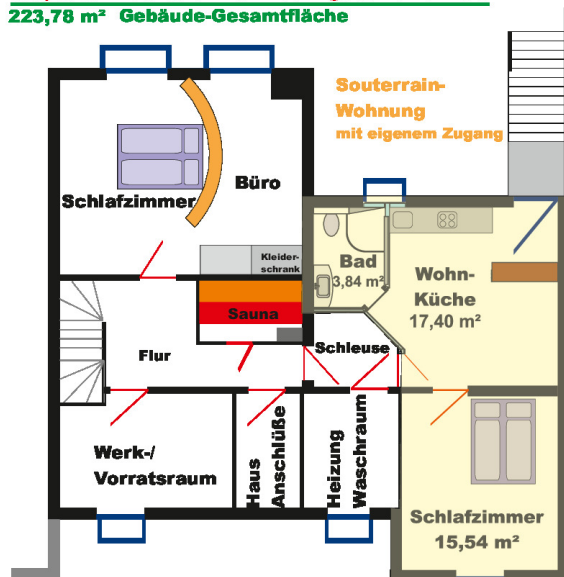


Erdgeschoss

27,95 m² Wohnzimmer
 13,83 m² Essdiele
 6,96 m² Küche
 10,90 m² Gästezimmer
 6,16 m² Bad
 10,50 m² Kind 1
 15,89 m² Kind 2
 3,85 m² Diele
 2,99 m² Windfang
 1,97 m² Gäste-WC
 12,50 m² Terrasse (50% von 23 m²)
113,50 m² Wohnfläche EG

26,80 m² Schlafzimmer / Büro UG
 17,40 m² Wohn-Küche UG
 15,54 m² Schlafzimmer UG
 3,84 m² Bad UG
 13,20 m² Flur + Schleuse u. Sauna
76,78 m² nutzbarer Wohnraum UG

33,50 m² übrige Nutzfläche (gesamt 97,78 m²)
190,28 m² nutzbarer Wohnraum gesamt EG + UG
223,78 m² Gebäude-Gesamtfläche



Untergeschoss