

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Rodgau, Rollwald

**Rarität für Familien · Zwischen Stadt & Natur · Frisch  
saniert · SOFORT BEZUGSFREI · OHNE PROVISION**



Objekt-Nr. OM-417736

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **549.999 €**

63110 Rodgau, Rollwald  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	402,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	127,25 m²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses frisch und umfassend sanierte Einfamilienhaus vereint auf besondere Weise den Charakter eines gewachsenen Hauses mit den Vorteilen modernster Haustechnik. Entstanden ist ein Zuhause, das sowohl emotional anspricht als auch technisch überzeugt – bezugsfrei, hochwertig erneuert und ideal für Familien, die zwischen Stadt und Natur leben möchten.

Das Haus wurde technisch wie optisch grundlegend saniert. Sämtliche Böden, Wände und Oberflächen sind neu und in einem zeitgemäßen, ruhigen Design gehalten. Gleichzeitig bleibt der solide Charakter des Hauses erhalten – eine gelungene Verbindung aus Substanz und Moderne.

Im Mittelpunkt des Erdgeschosses steht der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen lichtdurchflutet ist und einen direkten Zugang zur sonnigen Terrasse bietet. Diese lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten im Freien, entspannten Sommerabenden und besonderen Familienmomenten ein und erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten ganz selbstverständlich nach draußen.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates Büro, das sich ideal für Homeoffice, Gäste oder als ruhiger Rückzugsraum eignet.

Insgesamt verfügt das Haus über vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die Raumaufteilung ist klar, funktional und auf das tägliche Familienleben abgestimmt.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige, voll nutzbare Keller, der weit über reine Abstellflächen hinausgeht. Ob Hobbyraum, Fitnessbereich, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der große, gut nutzbare Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern und macht das Haus zu einem idealen Rückzugsort für Familien. Terrasse und Garten bilden gemeinsam eine private Außenfläche, die sowohl Ruhe als auch Lebensqualität bietet.

Auch technisch überzeugt die Immobilie durch ihre zukunftsichere Ausstattung:

- Moderne Wärmepumpe für effizientes und nachhaltiges Heizen
- Neue, hochwertige Fenster im gesamten Haus
- Komplett erneuerte Elektrik
- Neue Böden, Wände und Oberflächen in allen Wohnbereichen

Abgerundet wird das Angebot durch hervorragende Park- und Stauraummöglichkeiten: Zwei Garagen sowie ein zusätzlicher Carport bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte.

Dieses Haus ist ein seltenes Zusammenspiel aus bewährter Bausubstanz und zeitgemäßer Technik – ein Zuhause, das heute begeistert und langfristig überzeugt.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich im Zentrum des Ortsteils Rodgau-Rollwald, einem kleinen, gewachsenen Dorf mit rund 1.300 Einwohnern (Stand 2022), das zur Stadt Rodgau mit insgesamt ca. 45.000 Einwohnern gehört.

Die Lage vereint auf besondere Weise dörfliche Ruhe und Nähe zur Natur mit einer sehr guten urbanen Anbindung. Innerhalb von Rollwald liegt das Haus zentral, nur etwa 5 Gehminuten von der Kirche entfernt und gleichzeitig nur einen Block von den angrenzenden Feldern – ein Umfeld, das sowohl kurze Wege als auch unmittelbare Naturerlebnisse ermöglicht.

Ein herausragender Standortvorteil ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

Die S-Bahn-Station Rodgau-Rollwald ist in ca. 6 Gehminuten erreichbar. Von dort fährt die S-Bahn-Linie S1 direkt bis zur Konstablerwache in Frankfurt am Main – die Fahrzeit beträgt lediglich ca. 36 Minuten. Damit ist auch für Berufspendler eine komfortable und verlässliche Verbindung in die Frankfurter Innenstadt gegeben.

Die Nahversorgung ist gut und alltagstauglich:

Ein ALDI-Markt ist in ca. 4 Fahrminuten, ein REWE-Markt in ca. 8 Fahrminuten erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleistungen befinden sich im gesamten Stadtgebiet Rodgau.

Für Familien besonders attraktiv ist das vielfältige Freizeit- und Naturangebot in unmittelbarer Umgebung. Das beliebte Strandbad Rodgau ist in etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bietet in den Sommermonaten eine ideale Möglichkeit zur Abkühlung und Erholung für Groß und Klein. Ebenfalls in der Nähe liegt das Naturschutzgebiet Rodauwiesen bei Rollwald, das zu Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen einlädt.

Rodgau verfügt über eine sehr familienfreundliche Infrastruktur mit zahlreichen Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im Stadtgebiet sowie einem breiten Angebot an kinder- und jugendorientierten Einrichtungen, Vereinen und Freizeitangeboten. Die Stadt legt großen Wert auf familiennahe Betreuung, Bildung und ein aktives Gemeinschaftsleben.

Insgesamt bietet diese Lage mehr Ruhe, Raum und Lebensqualität als viele umliegende, dichter bebaute Städte – ohne auf eine gute Anbindung und städtische Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Kombination aus dörflichem Charakter, Natur-nähe und urbaner Erreichbarkeit macht Rollwald zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

