

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rödermark

**Sehr schöne 2,5 Zimmer Wohnung im Herzen von  
Rödermark OR**



Objekt-Nr. OM-421069  
**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
P. Huss

63322 Rödermark  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus. In der Immobilie befinden sich 4 Wohnungen und 3 Ladenlokale.

Die 4 Wohnungen sind über einen sonnigen Innenhof mit Garten zu erreichen. Von hier aus führt ein separates Treppenhaus zu den Wohnungen.

Die Geschäfte haben keinen Zugang zu diesem Innenhof, weshalb die Wohnungen nicht vom Betrieb der Geschäfte tangiert werden.

Die hier angebotene, sehr ansprechende Wohnung wurde in 2018 einer sehr aufwändigen Komplettanierung unterzogen und wird ab dem 01.04.2026 in renoviertem Zustand neu vermietet.

Die Wohnung ist attraktiv und sinnvoll geschnitten, mit ausreichenden Stellflächen für ihre Schränke und weiteren Möbel.

Die großzügigen Platzverhältnisse stellen auch sehr gute Bedingungen für die Arbeit im Homeoffice sicher.

Durch die großen Dachflächenfenster ist sie angenehm hell.

Es erwarten sie ein sehr geräumiges Wohnzimmer, ein großes Schlafzimmer, eine Küche mit offenem Essbereich, ein geräumiges Badezimmer und natürlich auch ein Flur.

Die zum Esszimmer hin geöffnete Küche ist mit Ausnahme eines Kühlschrances voll ausgestattet und verfügt über moderne Elektrogräte.

Des Weiteren gehört je ein Stellplatz für Waschmaschine und Wäschetrockner (im gemeinschaftlichen Wasch-Trockenkeller), sowie ein Kellerraum zu dieser Wohnung.

Die Wohnung betreten Sie über den Flur. Von hier aus gelangen Sie in alle Zimmer, die Küche und das Bad.

Wohn- und Schlafzimmer verfügen jeweils über beinahe bodentiefe Panorama-Dachflächenfenster und Anschluss für die Satelliten-Antenne.

Die zum Esszimmer hin offene und Küche lädt zum genussvollen Kochen mit Familie und Freunden ein.

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und ist mit Wanne, großem Waschbecken und Hänge-WC sehr komfortabel ausgestattet.

## Ausstattung

Telefon/Internet:

High-Speed Glasfaseranschluß

TV:

Digitale Satelliten-TV-Anlage

Bodenbeläge:

- Wohn-/Schlaf-/Esszimmer: Laminat
- Flur und Bad: Fliesen
- Küche: Granit

Wände:

- Wohn- und Schlafzimmer: Raufasertapete, weiß

- Flur, Bad, Küche und Esszimmer: Glasfasertapete, weiß

Rollläden:

- elektrisch (außer Bad)

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Vermietung erfolgt von Privat, somit fallen keine Maklerkosten an!

Die Wohnung eignet sich perfekt für Singles und Paare.

## Lage

Rödermark liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes (ca. 18 km südlich von Frankfurt/Main), umsäumt von Wiesen und Wäldern.

Hier gibt es ausreichend Hort-/Kindergartenplätze, Schulen (Grundschule bis Oberstufe), ein Fachärztehaus, mehrere Allgemeinmediziner, Einzelhandel, Banken, ein Hallenschwimmbad uvm.

Das Objekt selbst befindet sich zentral im Stadtteil Ober-Roden, in einer 30er-Zone. Der Bahnhof mit perfekter ÖPNV-Anbindung (S-Bahn "S1", Regionalbahn, zahlreiche Busverbindungen) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Von hier aus erreichen Sie die Städte Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden, Darmstadt und Hanau sowie den Rhein-Main Airport schnell und unkompliziert.

Natürlich sind die o. g. Ziele auch mit dem Auto einfach und gut erreichbar (die Fahrtzeit zur Stadtmitte von Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Flughafen beträgt jeweils ca. 30 Minuten).

Somit haben Pendler perfekte Anbindungen ins Rhein-Main-Gebiet und die große weite Welt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

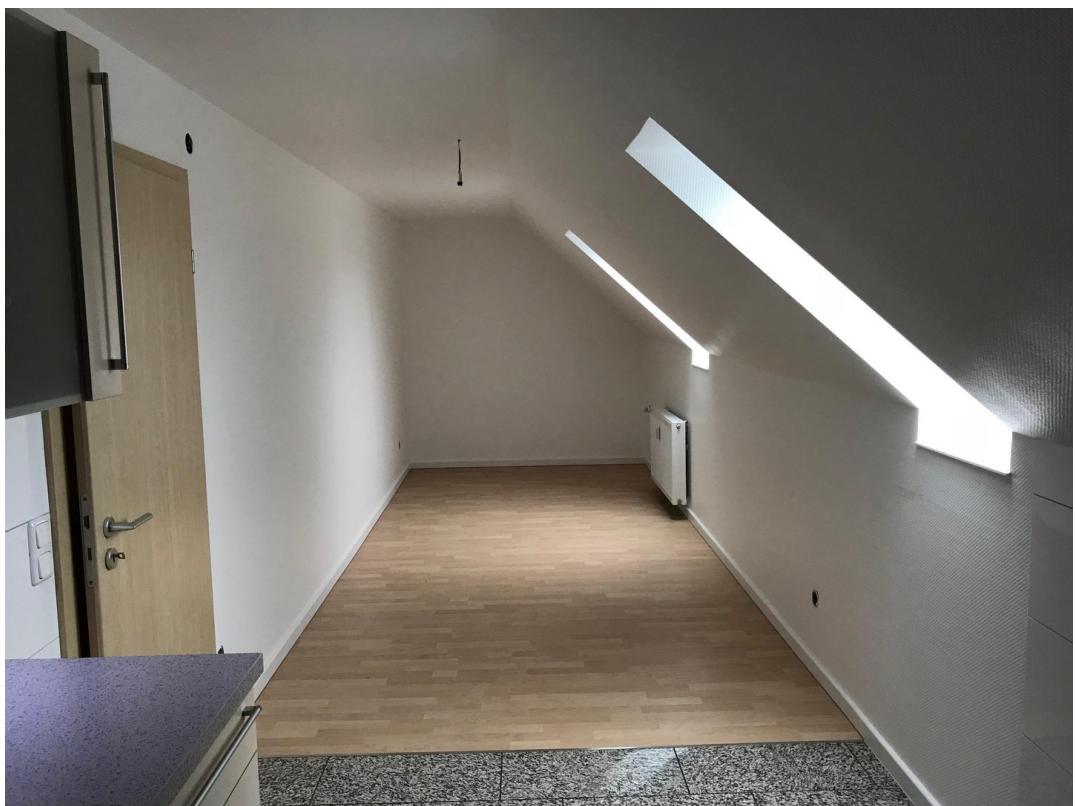


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie

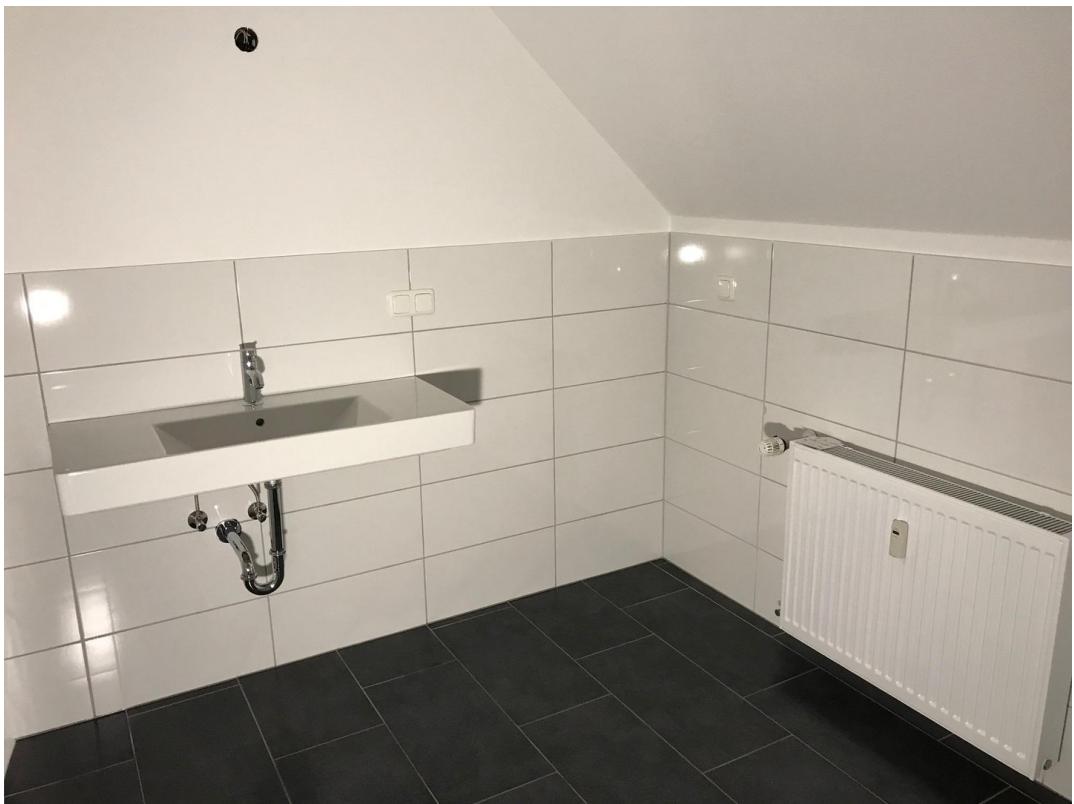


Esszimmer



Bad

# Exposé - Galerie

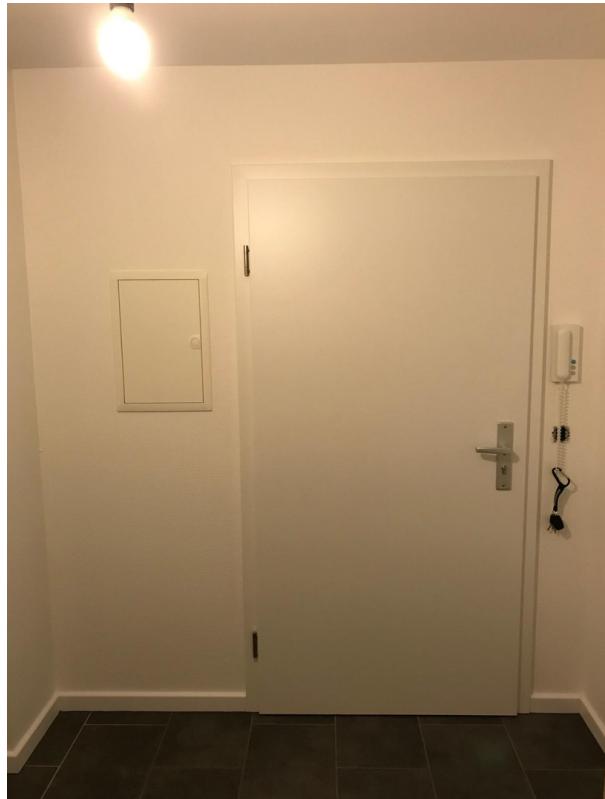


Bad



Bad

# Exposé - Galerie

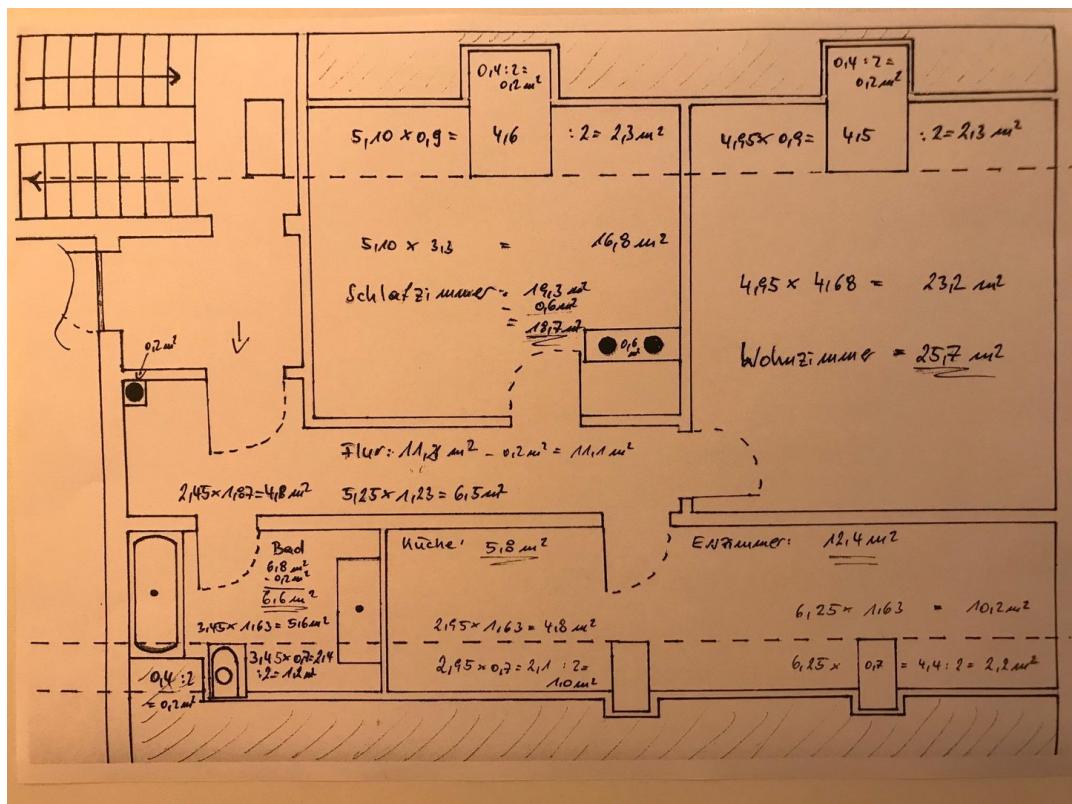


Flur



Flur

# Exposé - Grundrisse



Grundriss