

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rodenbach

**Lichtdurchflutete, charmante Dachgeschosswohnung mit Küche & Balkon**



Objekt-Nr. OM-422933

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **685 € + NK**

Ansprechpartner:  
Lisa Bart

63517 Rodenbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,20 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	210 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre freundliche helle Atmosphäre und eine attraktive ruhige Lage im Herzen von Niederrodenbach.

Der Wohnbereich ist mit einem hochwertigen braunen Vinylboden ausgestattet, der der Wohnung ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl verleiht. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick auf der Sonnenseite. Der Balkon lädt zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden ein.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die den direkten Einzug ohne zusätzlichen Aufwand ermöglicht. Das Schlafzimmer und Wohnzimmer sind großzügig geschnitten und bieten ausreichend Platz für persönliche Entfaltung.

Die zentrale Heizungsanlage wurde 2024 für das ganze Haus erneuert.

## Ausstattung

In der Küche wird das Spülbecken und die Küchenarmatur noch hochwertig erneuert.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz, welcher für 40,- € monatlich dazu gemietet werden kann.

Die vorhandene Einbauküche wird für 35,- € monatlich als Mobiliar vermietet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Lage von Niederrodenbach und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelläden, Bank, Tankstelle sowie eine beliebte Eisdielen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Dank der sonnigen Ausrichtung und der angenehmen Umgebung genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld mit kurzen Wegen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon

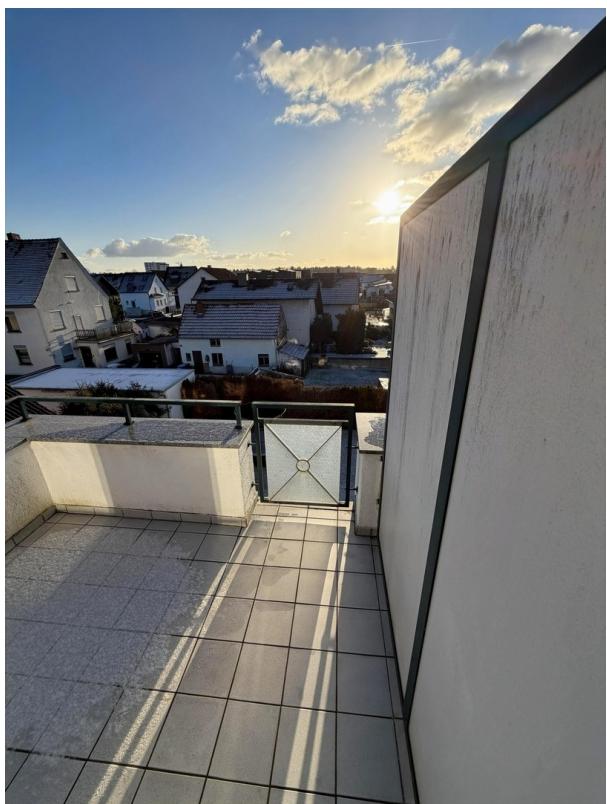


Blick Whg-Tür, Bad, Schlafz.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Küche



Balkon Aussicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Küche



Küche\_2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



WC & Stellraum



gepflegtes Wohnhaus

# Exposé - Galerie

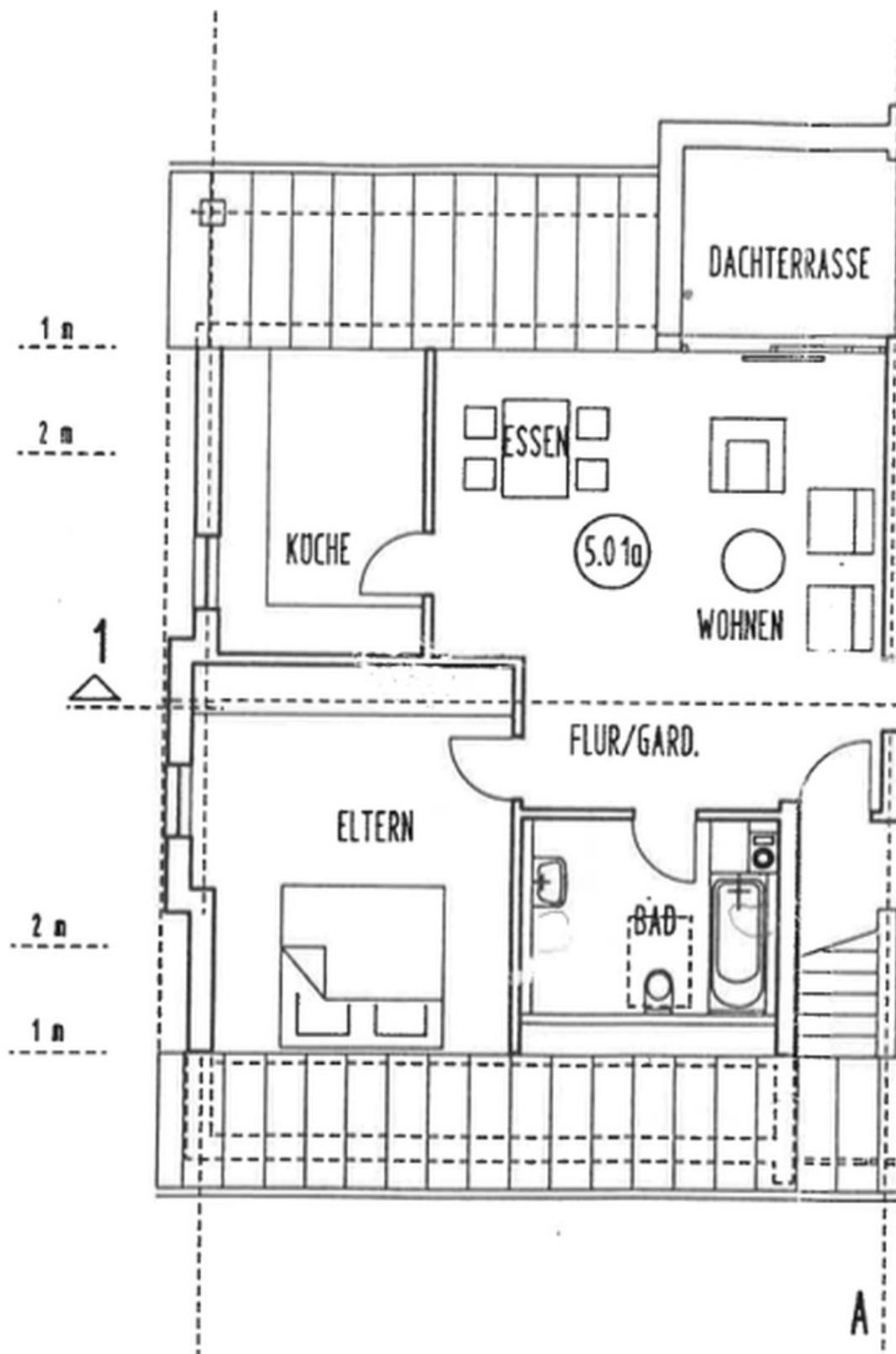


eigener Kellerraum



Waschmaschinenplatz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss