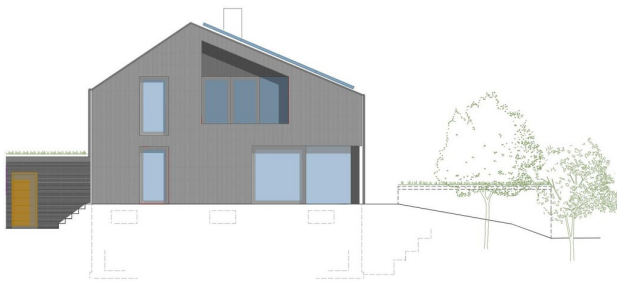


Exposé

Zweifamilienhaus in Rödermark

Provisionsfreies KFW55 Ausbauhaus: Architekten 2FH trifft auf 750m² Natur mit Gestaltungsmöglichkeit



Entwurfsansicht von Westen

Objekt-Nr. OM-431093

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.200.000 €**

63322 Rödermark
Hessen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	741,00 m ²	Zustand	Rohbau
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	341,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	92,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

+++ Daten aktualisiert 22.03.2026 +++

Dieses KFW55 Zweifamilienhaus mit großzügiger Hauptwohneinheit und Einliegerwohnung liegt in Rödermark und bietet großzügige 433 m² Geschossfläche. Das 741 m² große Eckgrundstück liegt am Feldrand und bietet einen unverbaubaren Blick nach Westen in die Natur - ideal für sonnige Abendstunden.

Das Gebäude ist im Bauzustand - während Rohbaumaßnahmen und Trockenbau bereits abgeschlossen sind, bieten Innenausbau und Außengestaltung volle Gestaltungsfreiheit für den Käufer. Es wurde Wert auf hohe Qualität gelegt - Planung und Baubegleitung erfolgte durch einen ortsansässigen Architekten und Energieberater, lokale und qualifizierte Baugewerke wurden aus der Umgebung in Einzelvergabe erbracht.

Gebäudeausstattung:

- Zweifamilienhaus mit Hauptwohneinheit und Einliegerwohnung, je mit eigenem und getrenntem Zugang
- KFW Effizienzhaus 55-Standard
- Baujahr: EG/OG/Dach Neubau aus 2024/2025 (1,5 Geschosse), KG Bestand/Massivbau aus 1982
- Grundfläche: 15,71 x 10,67 m
- Geschossfläche: ca. 433 m² - davon ca. 341 m² Wohnfläche (HWE ca. 290 m² / ELW ca. 51 m²) und ca 92 m² Nutzfläche
- Wandaufbau EG/OG Außen: Planziegel POROTON-T8 mit Ø42,5 cm, Perlit-Innendämmung, natürliche Isolierung der Gebäudehülle
- Wandaufbau EG/OG Innen: Kalksandstein (KSL) mit Ø11,5/17,5 cm, verbesserter Schallschutz
- Wandaufbau KG: Kalksandstein (KSL) mit Ø37,5 cm
- Dämmung: EG/OG Perlit-Innendämmung, KG Styropor mit Ø16 cm, Dach Zellulose-Dämmstoff Ø28 cm
- EG: Großzügiger Wohnbereich (ca. 80 m²) mit Küche und freistehender Insel (Planung), Essbereich mit Sitzfenster und Wohnzimmer mit HS-Tür zur Terrasse, geräumiger Eingangsbereich, 2 Arbeitszimmer und Gästebad, dunkle Mittelholmtreppe in OG, Kellerzugang
- OG: Großzügiger Elternbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und großem Elternbadezimmer mit Zugang zur Loggia sowie 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- KG: ELW mit eigenem Außenzugang, Appartement mit eigenem Außenzugang - ideal als Sport-, Hobbyraum oder Sauna, WaKü, HZR, Keller sowie abgetrenntem Zutritt zu HWE
- 3-fach verglaste bodentiefe Fenster mit erhöhtem Lichteinlass im EG und OG, Kunststoff, schwarz/anthrazit innen und außen, elektrische Rollläden bzw. Raffstores
- ca. 2,80m Sitzfenster und ca. 5m breite Hebeschiebetür in EG mit Raffstores, zweiter Zugang auf Terrasse
- 3-fach verglaste, elektrische Dachfenster, elektrische Rollläden
- Elektrik: SmartHome ausgelegt (Marke Loxone) und vorinstalliert (Rohinstallation) für Lichtsteuerung (partiell mit Dimmung), Öffnungszustand Fensterüberwachung und Wallbox-vorbereitet
- Badezimmer: 2x KG / 1x EG / 2x OG inkl. großes Elternbad, vorgesehen für freistehende Badewanne

- Fußbodenheizung, wassergeführt in KG/EG/DG
- Wärmepumpe: Viessmann Vitocal 250-A (Luft-Wasser)
- PV-Anlagenleistung: ca. 18.48 kWp (42x 440W Module, Ausrichtung Südseite); die PV-Anlage ist nicht fertiggestellt (Anmeldung, Anschluss, HWR+Speicher ausstehend)
- Dezentrales Lüftungskonzept mit 8 Lüftern (Marke Südwind)
- Vorbereitete Kaminoption im EG (Anschluss und Platzierung)
- 5.000 Liter Zisterne im Gartenbereich, Rigole (Regenwasser)
- Garage: Bestandsgarage (1 KFZ) und Baugenehmigung für neuer Doppelgarage (fertigzustellen)

Fertigstellung ausstehend: Innenausbau (Wand, Boden, Decke, Verkleidungen), Sanitär Feininstallation (Keramiken, Bad-/Wascharmaturen, etc. - Rohinstallation abgeschlossen), Elektrik Feininstallation und Anschluss Zählerschrank (Beleuchtung, Schalter, TV/Sat-Anlage, etc. - Rohinstallation abgeschlossen), Innen- und Außenputz, Bau einer Doppelgarage, Außenanlagen (Gartenbau, Hauszugänge, Terrassen, Lichtschächte KG, Einzäunung, Erdrückverfüllung).

Das Eckgrundstück liegt in Feldrandlage mit Blick ins Grüne (Ausrichtung geplante Terrasse: Westseite)

Ausstattung

Fertigstellung ausstehend:

Innenausbau (Wand, Boden, Decke, Verkleidungen), Sanitär Feininstallation (Keramiken, Bad-/Wascharmaturen, etc. - Rohinstallation abgeschlossen), Elektrik Feininstallation und Anschluss Zählerschrank (Beleuchtung, Schalter, TV/Sat-Anlage, etc. - Rohinstallation abgeschlossen), Innen- und Außenputz, Bau einer Doppelgarage, Außenanlagen (Gartenbau, Hauszugänge, Terrassen, Lichtschächte KG, Einzäunung, Erdrückverfüllung).

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Rödermark im Landkreis Offenbach bietet eine gute Infrastruktur für eine attraktive Lebensqualität mit vielen Einkaufs- und Gewerbemöglichkeiten. Eine gute Verkehrsanbindung nach Frankfurt am Main bzw. Darmstadt ist mit dem PKW oder ÖPNV gegeben.

ÖPNV:

- Regional-/S-Bahn bis Frankfurt am Main ca. 30 Minuten
- Bus bis Darmstadt ca. 30 Minuten

PKW:

- Bis Frankfurt am Main ca. 20-30 Minuten
- Bis Darmstadt ca. 15-20 Minuten

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht - Süd/West



Außenansicht - Süd/Ost

Exposé - Galerie



Außenansicht - West



Außenansicht - Nord/Ost

Exposé - Galerie



Eingangstür HWE - Außen



EG - Wohnen/Essen/Küche

Exposé - Galerie



EG - Treppe



EG - Wohnen/Essen

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



OG - Elternbad

Exposé - Galerie



OG - Blick von der Loggia



OG - Elternbad

Exposé - Galerie



OG - Elternschlafzimmer



Entwurfsansicht von Süden



Entwurfsansicht von Norden

Entwurfsansichten - Süd/Nord

Exposé - Galerie



Entwurfsansicht von Osten



Entwurfsansicht von Westen

Entwurfsansichten - Ost/West

Exposé - Grundrisse



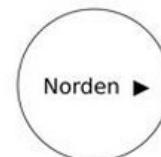
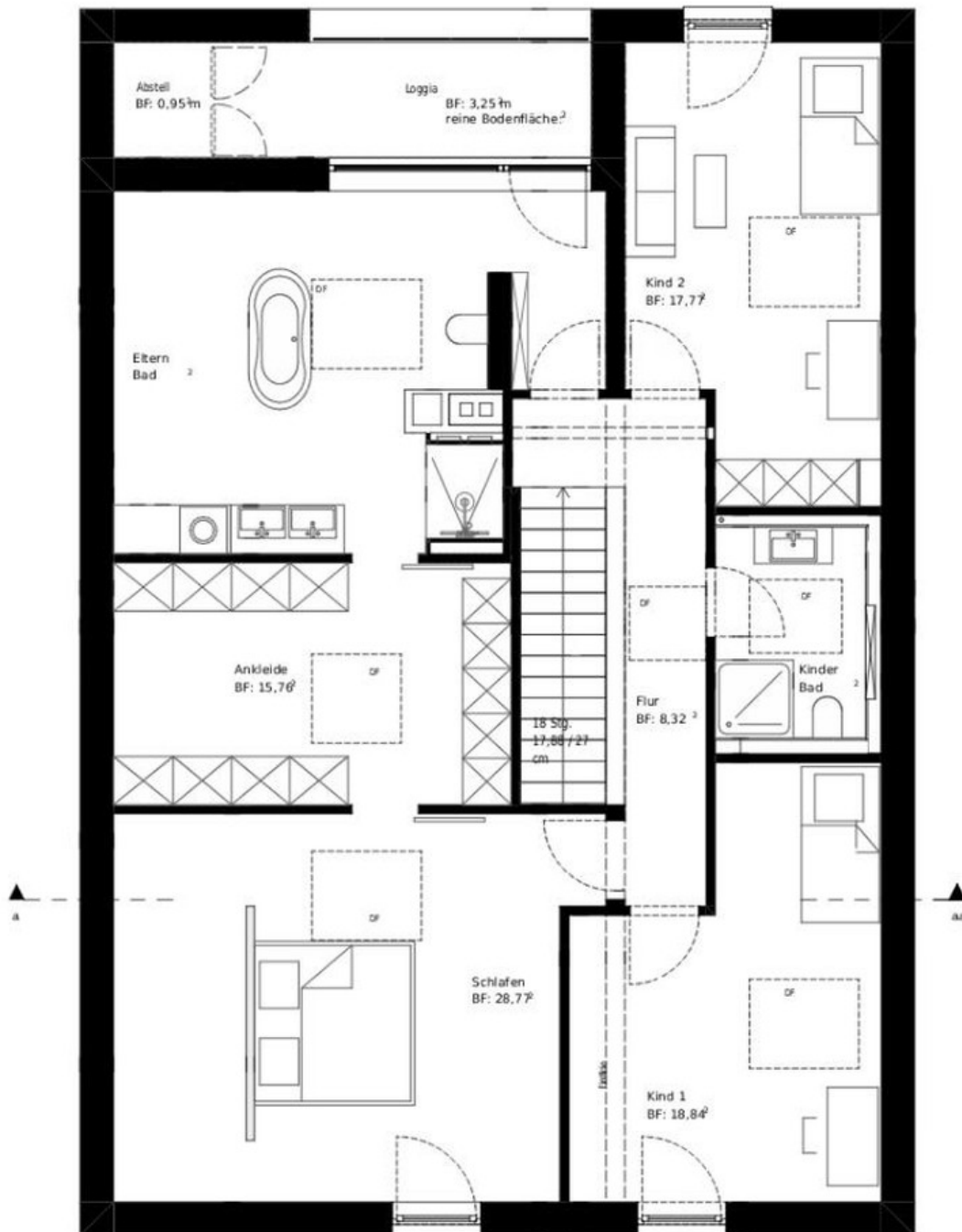
Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss
(mit Möblierungsvorschlag) | M1:100

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Schnitt aa | M1:100

Schnitt