

Exposé

Einfamilienhaus in Rödermark Ober-Roden Wunderschönes 5,5-Zimmer-EFH in bester Lage von Rödermark OR



Objekt-Nr. **OM-449640**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.230 € + NK**

Ansprechpartner:
R. Huss

63322 Rödermark Ober-Roden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	6.690 €
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	132,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	74,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	225 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr ansprechende Einfamilienhaus wurde im Jahr 2025/2026 einer sehr aufwändigen Komplettsanierung unterzogen.

Die Übergabe erfolgt als Erstbezug nach der Sanierung - sie können also einfach Ihre Möbel platzieren und sich direkt wohlfühlen.

Die Wohnfläche erstreckt sich über 2 Etagen (EG und OG) und hat eine ebenso attraktive, wie sinnvolle Raumaufteilung - hier finden Sie ganz sicher ausreichende Stellflächen für Ihre Schränke und Möbel.

Aufgrund ihres Grundrisses eignet sich dieses Haus perfekt für Familien/Paare mit Kindern.

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

Durch die zahlreichen großen Fenster ist das ganze Haus lichtdurchflutet und angenehm hell.

Sie betreten diese Wohnung über einen Eingangsflur im EG, der Platz für eine großzügige Garderobe bietet. Auch der Zugang zum Gäste-Duschbad (170 cm Dusche, Waschbecken und WC) erfolgt von dort.

Vom Eingangsflur gelangen Sie weiter in den sehr großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich. Dieser erstreckt sich über einen hellen und freundlichen Essplatz, der zum großzügigen Wohnzimmer geöffnet ist.

Durch die seine großen und bodentiefen Fenster ist das Wohnzimmer lichtdurchflutet und eröffnet ihnen einen herrlichen Blick über die Terrasse in den Garten und in's Grüne.

Die geräumige Terrasse mit Südausrichtung betreten sie durch eine große Schiebetür, so dass diese im Sommer quasi als Erweiterung des Wohnzimmers genutzt werden kann.

Vom Essplatz aus gelangen sie auch in die geräumige Küche.

Durch die Anordnung der Installationen sind Ihrer Küchenplanung kaum Grenzen gesetzt.

Schon bald lädt diese sie dann zum genussvollen kochen mit Familie und Freunden ein.

Über eine breite Treppe gelangen sie ins Obergeschoß.

Hier erwartet Sie ein offener Flur, von welchem Sie die vier weiteren Zimmer, sowie das großzügige Badezimmer erreichen. Dieses Badezimmer ist mit Wanne, großer Dusche, einem großen Waschbecken und Hänge-WC sehr komfortabel ausgestattet.

Die 4 Zimmer sind wie folgt aufgeteilt:

Ein geräumiges Schlafzimmer, in welchem sie die Morgensonne durch ein großes bodentiefes Fenster herrlich genießen können.

Von hier aus haben sie auch Zugang zum Süd-Balkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt. Mit Blick auf den Garten schmeckt der Kaffee an einem schönen Sommermorgen, hier ganz besonders gut.

Ein geräumiges (Kinder-)Zimmer mit Südblick,

Zwei (Kinder-)Zimmer mit Nordausrichtung.

Des Weiteren, ist das Haus voll unterkellert.

Hier finden sie reichliche Abstellflächen für Vorräte und alles, was sie nicht täglich benötigen.

Es erwartet sie hier der Hausanschluß- und Hauswirtschaftsraum, mit Fenster.

Hier sind alle Anschlüsse die ein Haus so hat untergebracht (Strom, Wasser, Telekommunikation über Glasfaserkabel), sowie die Anschlüsse für ihre Waschmaschine und Wäschetrockner.

Ein weiterer Raum mit Tageslicht (ungeheizt) bietet ihnen weitere Abstellmöglichkeiten.

Im Heizungskeller hat die neue Wärmepumpe ihren Platz gefunden, aber auch hier ist noch reichlich Platz für "Dies und Das" vorhanden.

Ein weiterer, über 15m² grosser Raum ist durch seine beiden Fenster hell und wohnlich und erfüllt alle Anforderungen, die an Wohnräume gestellt werden. Somit eignet er sich ideal als Homeoffice, Fitnessbereich, Hobbyraum, oder Gästezimmer.

Zu guter Letzt ist hier noch ein kleiner Raum zu finden, der ihnen einen weiteren Zugang zum Garten, sowie ein Handwaschbecken bietet.

Der großzügig bemessene Garten ist komplett eingezäunt und mit Hecken als Sichtschutz umrahmt. Hier können sie Luft und Sonne tanken und herrliche Stunden im Freien verbringen.

Vom Garten aus haben sie auch einen Zugang zu ihrer Garage.

Ausstattung

Ausstattung: gehoben und komplett neu renoviert/saniert, wie folgt:

- Wohnfläche: ca. 132 m²
- Garten: ca. 155 m²
- Nutzfläche: ca. 74 m² (= Kellerräume und Garage)

Die Elektro-, Sanitär, Heizungsinstallationen, sowie alle Türen wurden komplett erneuert.

Es wurden energieeffiziente Fenster mit 3-fach Verglasung eingebaut.

Erd- und Obergeschoß wurden mit Fussbodenheizung ausgestattet.

Einbau einer energieeffizienten Wärmepumpe.

Erneuerung der Terasse.

Ausstattung der Räumlichkeiten:

Bad Obergeschoß:

Fenster, Badewanne, Dusche, sehr großer Waschtisch, Hänge-WC.

Gästebad Erdgeschoß:

Fenster, Waschtisch, Komfort-Dusche, Hänge-WC.

Bodenbeläge:

Obergeschoß - Wohnräume: Laminat (Ahorn-Dekor), Bad und Flur: Fliesen.

Erdgeschoß (komplett): Fliesen

Keller (komplett): Fliesen

Sonstiges:

- Türen: Ahorn-Dekor / Glas (Satinert)
- Wände: Raufaser, weiß gestrichen
- Rollläden: elektrisch
- Digital-Sat-TV: in allen Wohnräumen

- Glasfaseranschluß (Dt. Giganetz)
- Video-Türsprechanlage
- 2 KFZ-Stellplätze direkt vor dem Haus
- 1 Garage (mit Wallbox) und elektrischem Garagentor (im Mietpreis inkludiert!)

Straßenreinigung/Winterdienst erfolgt durch Hausmeisterservice

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich Ideal für :

- Paare/Familien mit Kindern
- Mehrgenerationenhaushalt
- Homeoffice

Lage

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

Hier gibt es ausreichend Hort-/Kindergartenplätze, Schulen (Grundschule bis Oberstufe), ein Fachärztheaus, mehrere Allgemeinmediziner, Einzelhandel, Banken, Hallenbad, etc.

Zahlreiche Vereine bieten ein breites Angebot an kulturellen und sportlichen Betätigungsmöglichkeiten.

Das Objekt selbst befindet sich in einer privilegierten Lage im Stadtteil Ober-Roden, in einer verkehrarmen und ruhigen Wohnstraße.

Von hier sind es nur wenige Meter bis zum Feld, dennoch ist auch die Ortsmitte in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

Der Bahnhof mit perfekter ÖPNV-Anbindung (S-Bahnlinie S1, Regionalbahn, zahlreiche Busverbindungen) befindet sich in fußläufiger Entfernung.

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

Natürlich sind die o. g. Ziele auch mit dem Auto einfach und schnell erreichbar.

Mit allen Verkehrsmitteln beträgt die Fahrtzeit zur Stadtmitte von Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Hanau, sowie zum Rhein-Main-Airport jeweils ca. 30 Minuten.

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsflur

Exposé - Galerie



Eingangslur



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer1

Exposé - Galerie



Zimmer1



Zimmer2

Exposé - Galerie



Zimmer3



Zimmer3

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur Keller

Exposé - Galerie



Flur Keller



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Heizungsraum



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



