

Exposé

Reihenendhaus in Rodenbach

Charmantes Reihenendhaus mit Wintergarten und Kamin in Niederrodenbach



Objekt-Nr. OM-464394

Reihenendhaus

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Tina Fix

63517 Rodenbach
Hessen
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	289,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	124,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohnbereich, der durch eine Klimaanlage im Sommer und einen hochwertigen Specksteinofen im Winter Wohnkomfort bietet. Ein angebauter Wintergarten erweitert den Wohnraum und ermöglicht den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, darunter ein klimatisiertes Elternschlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein großzügiges Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Im Keller stehen neben den klassischen Nutz- und Hauswirtschaftsräumen ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum sowie ein Duschbad zur Verfügung.

Die Immobilie wurde von den Eigentümern laufend gepflegt und zwischen 2000 und 2002 umfassend modernisiert. Im Jahr 2010 erfolgten die Fassadendämmung sowie die Neugestaltung der Außenanlagen. Das Haus präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten Zustand.

Dank des guten Pflegezustands können die neuen Eigentümer ohne größeren Renovierungsaufwand einziehen und sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Ausstattung:

Umfassende Modernisierung 2000–2002:

- Erneuerung der Fenster und der Haustür
- Einbau einer modernen Einbauküche
- Neuer Parkettboden im Wohnbereich
- Sanierung aller Bäder
- Erneuerung der Innentüren und Treppenanlage
- Anbau eines großzügigen Wintergartens
- Erneuerung der Heizungsanlage (2000)
- Hochwertiger Specksteinofen im Wohnzimmer

Weitere Modernisierungen:

- Neue Bodenbeläge im Obergeschoss (2005)
- Einbau einer Hebeanlage im Keller (2006)
- Installation einer Klimaanlage für Wohn- und Schlafzimmer (2006)
- Vollständige Fassadendämmung mit Neuverputzung (2010)
- Terrasse vollständig erneuert und neu abgedichtet (2012)
- Modernisierung des Essbereichs, Decken- und Wandgestaltung erneuert (2017)

Allgemein:

- Voll unterkellert mit Hobbyraum und Duschbad
- Garage mit zusätzlichem Stauraum auf 2. Ebene

Ausstattung

Umfassende Modernisierung 2000–2002:

- Erneuerung der Fenster und der Haustür
- Einbau einer modernen Einbauküche
- Neuer Parkettboden im Wohnbereich
- Sanierung aller Bäder
- Erneuerung der Innentüren und Treppenanlage
- Anbau eines großzügigen Wintergartens
- Erneuerung der Heizungsanlage (2000)
- Hochwertiger Specksteinofen im Wohnzimmer

Weitere Modernisierungen:

- Neue Bodenbeläge im Obergeschoss (2005)
- Einbau einer Hebeanlage im Keller (2006)
- Installation einer Klimaanlage für Wohn- und Schlafzimmer (2006)
- Vollständige Fassadendämmung mit Neuverputzung (2010)
- Terrasse vollständig erneuert und neu abgedichtet (2012)
- Modernisierung des Essbereichs, Decken- und Wandgestaltung erneuert (2017)

Allgemein:

- Voll unterkellert mit Hobbyraum und Duschbad
- Garage mit zusätzlichem Stauraum auf 2. Ebene

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in Niederrodenbach, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Rodenbach, unmittelbar vor den Toren von Hanau. Die Gemeinde liegt im Main-Kinzig-Kreis und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Niederrodenbach erfreut sich besonders bei Familien großer Beliebtheit. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und zahlreiche Dienstleistungsangebote sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A45 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Frankfurt, Hanau, Aschaffenburg und Fulda. Der Bahnhof Rodenbach bietet Anschluss an die Kinzigtalbahn innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV), wodurch auch Pendler von kurzen Wegen profitieren.

Der Freizeitwert ist ebenfalls hoch: Rodenbach liegt am Rand des Vorspessarts und ist von weitläufigen Wald- und Naherholungsgebieten umgeben. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Sportvereine, kulturelle Angebote sowie Freizeitmöglichkeiten machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Specksteinofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

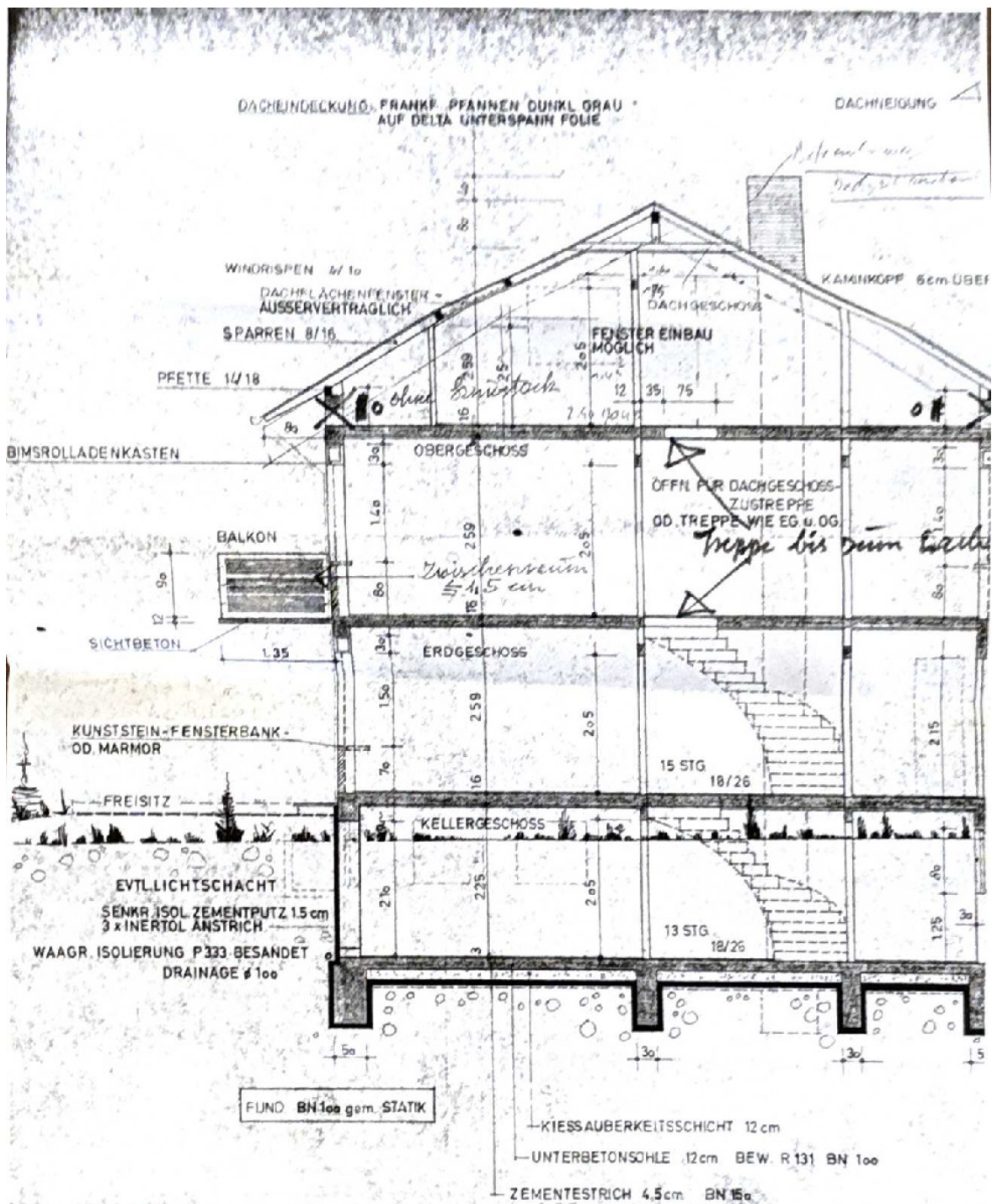


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



S C H N I T T :

