

# Exposé

## Bungalow in Rodgau

**Provisionsfrei: Schicker, großer Splitlevel Bungalow in gutem Zustand, top Feldrandlage!**



Objekt-Nr. **OM-316833**

**Bungalow**

Verkauf: **749.000 €**

63110 Rodgau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	661,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

197m<sup>2</sup> Wohnfläche, direkte Feldrandlage, zwei große Terrassen, ein integrierter Innengarten, durchgängig Vollholzparkett und großzügige Platzverhältnisse: Dieser Bauhaus-inspirierte Bungalow auf mehreren Ebenen ist ein Wohntraum für Familien oder Paare!

Es wurde schon einiges gemacht: Die wertvolle Einbauküche ist voll funktionsfähig und 3-fach verglaste Fenster wurden bereits 2014 eingebaut.

Besonders smart: Ein separater Bereich mit Zimmer, Bad, Pantry- Küche und eigenem Eingang macht das Haus auch ideal für Selbstständige, die hier ein Büro, Atelier oder Praxisraum mit oder ohne Kundenbesuch betreiben wollen.

Das Haus

Ebene 1 (Erdgeschoß):

Über einen kleinen Flur betritt man links das erste Zimmer, das sich perfekt als Arbeits- und/ oder Gästezimmer zu nutzen lässt. Passiert man den Flur, öffnet sich nach links der Blick hin zum äußerst großzügigen Koch, Ess und Wohnbereich. Ein absoluter Blickfang ist der integrierte Innengarten mit Baum, der sich weiter begrünen ließe.

Ebene 2 (Hochparterre):

Die Treppe hinauf finden sich zwei je ca. 17qm<sup>2</sup> große Schlafzimmer sowie ein großzügiges schwarz-weißes gefliestes Bad mit Tageslicht, begehbarer Dusche und Badewanne.

Ebene 0 (Einliegerebene):

Vom Eingangsbereich aus unten befindet sich ein eigener Wohnbereich, der mit einem ca. 35qm<sup>2</sup> großem Zimmer, Duschbad, Pantry- Küche, eigener Terrasse und eigenem Eingang auch für Selbstständige, die hier ein Büro, Atelier oder Praxisraum mit oder ohne Kundenbesuch betreiben wollen, ideal nutzbar ist.

Genauso gut könnten hier aber auch ältere Kinder, andere Familienangehörige, eine Pflegekraft oder ein Au Pair untergebracht werden.

Garten

2 großzügige Terrassen auf Ebene 1 und Ebene 0 sowie der üppig bewachsene Garten laden zur Erholung, zum Sonnenbaden oder zu Gartenparties ein.

Keller

Das gesamte Haus ist vollunterkellert. Ein Heizungskeller, ein Waschkeller sowie zwei große Räume lassen sich - auch dank ca. 2,10m Deckenhöhe - bequem als Hobbykeller oder Werkstatt nutzen.

Garage/Stellplatz

Eine Garage sowie der Stellplatz vor der Garage bieten Platz für zwei Fahrzeuge. Zusätzlich finden sich vor dem Haus problemlos Parkplätze auf der Straße.

Lage

Direkt am Feld gelegen genießen Sie hier Ruhe und die Möglichkeit, zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten. Auch für Familien mit Hund ist die Lage ein Traum!

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem wunderschönen Bungalow - mit Feldrandlage und provisionsfrei! Kontaktieren Sie uns für einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

# Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

# Lage

Niederrodten Rollwald ist ein ruhiges Wohngebiet. Die S-Bahn, die Sie mit dem gesamten Rhein-Main Gebiet verbindet, ist fußläufig erreichbar. Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Schulen finden sich im direkten Umfeld in den verschiedenen Stadtteilen von Rodgau.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnen (Ebene 1)



Wohnen (Ebene 1)

# Exposé - Galerie



Wohnen (Ebene 1)



Wohnen (Ebene 1)

# Exposé - Galerie



Wohnen (Ebene 1)



Terrasse (Ebene 1)

# Exposé - Galerie



Terrasse (Ebene 1)



Terrasse (Ebene 1)

# Exposé - Galerie



Küche Ebene 1



Essen Ebene 1

# Exposé - Galerie



Essen Ebene 1



Atrium Ebene 1

# Exposé - Galerie



Gäste/Arbeitszimmer Ebene 1



Eingangshflur

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

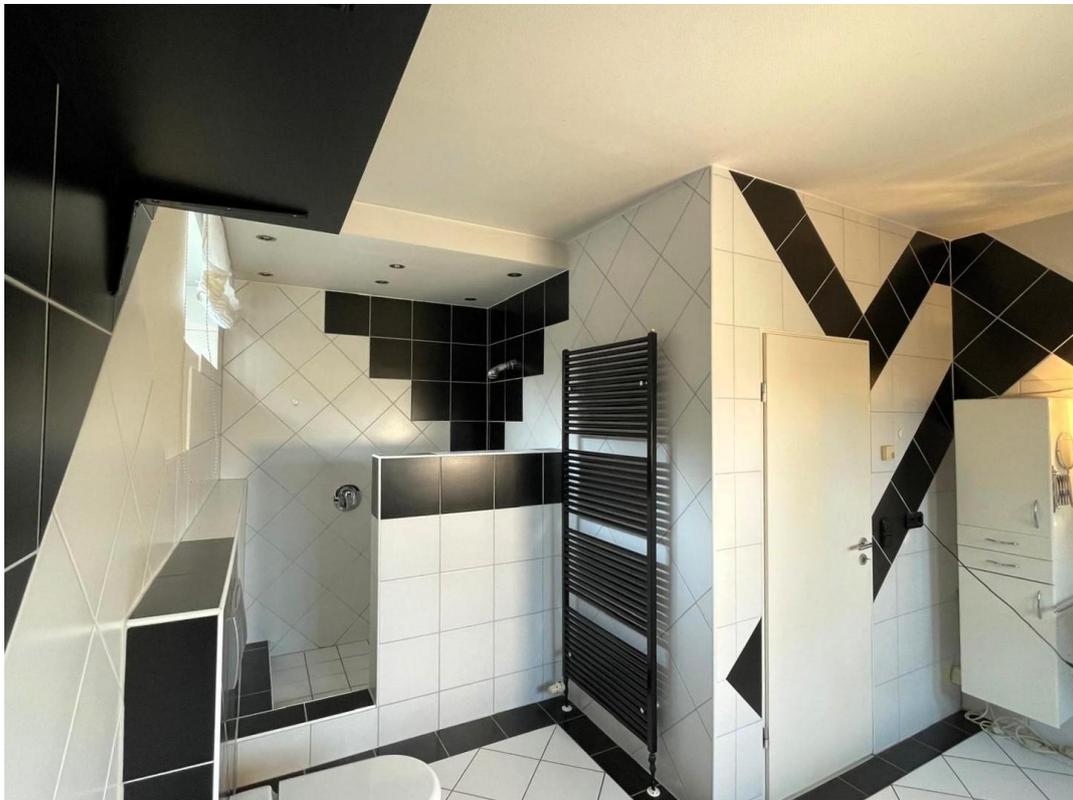


Schlafen Ebene 2 Hochparterre

# Exposé - Galerie



Schlafen Ebene 2 Hochparterre

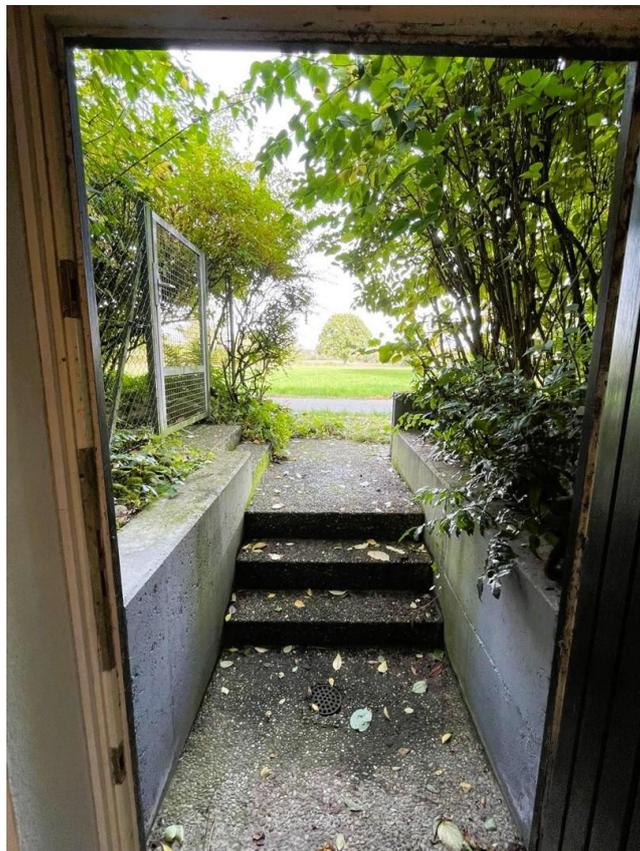


Vollbad Ebene 2 Hochparterre

# Exposé - Galerie



Vollbad Ebene 2 Hochparterre

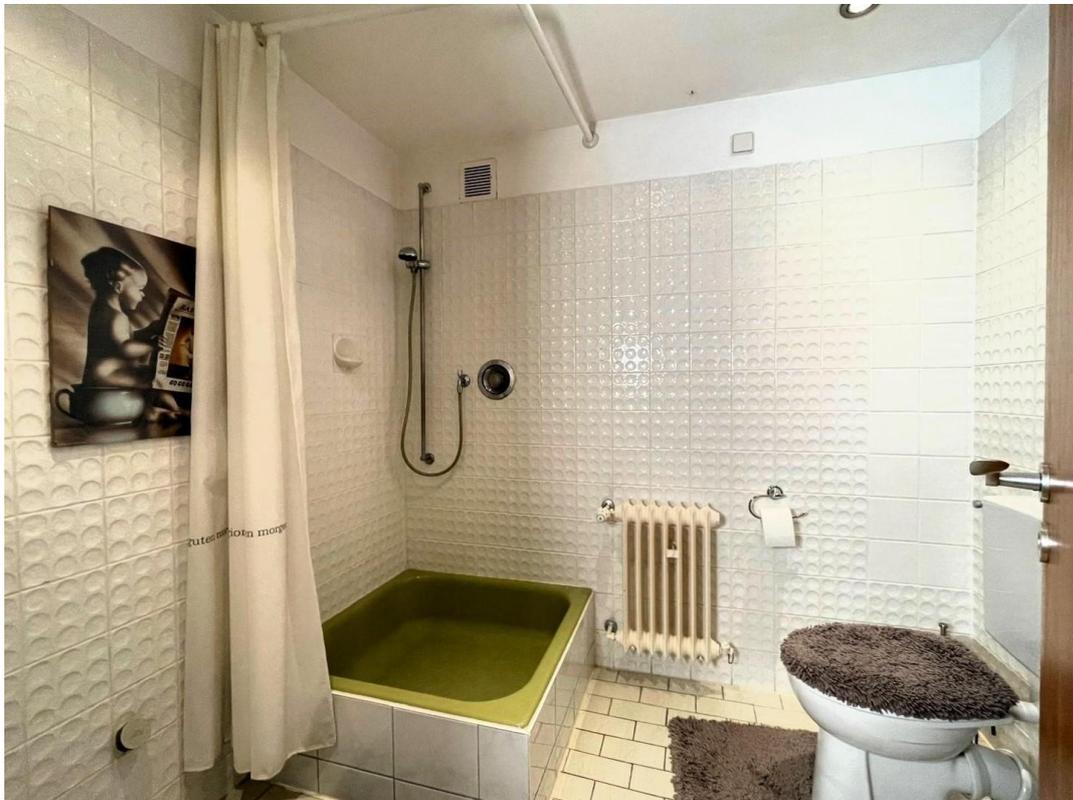


Zugang Ebene 0

# Exposé - Galerie



Wohnen Ebene 0



Duschbad Ebene 0

# Exposé - Galerie



Terrasse Ebene 0



Terrasse Ebene 0

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Keller 1

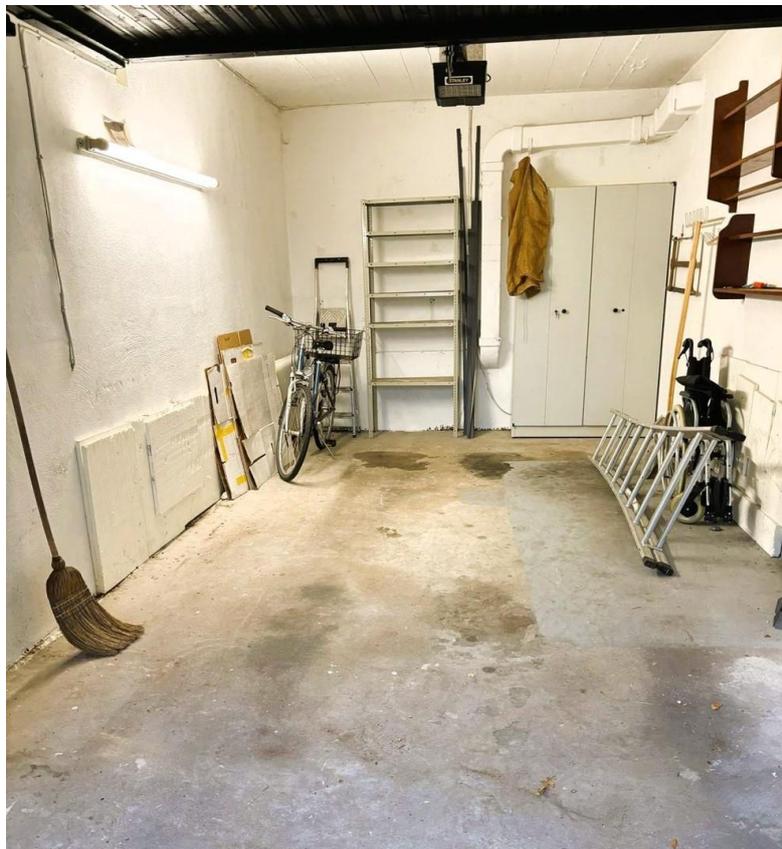


Keller 2

# Exposé - Galerie

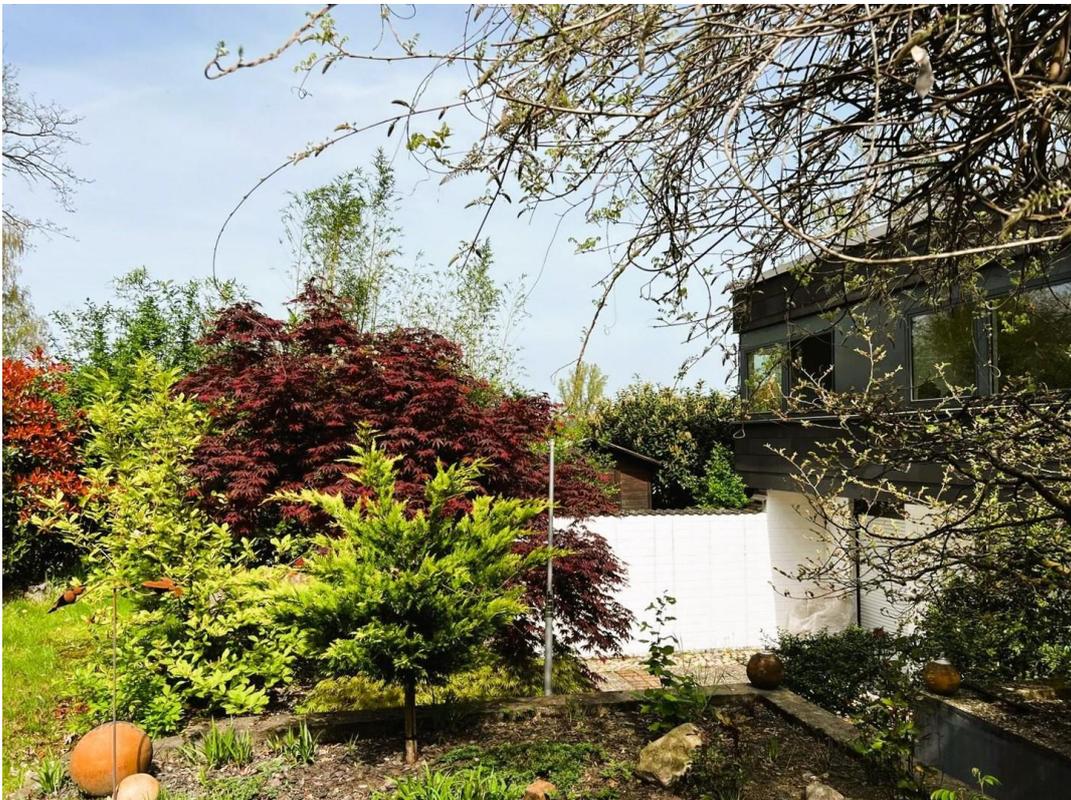


Waschküche

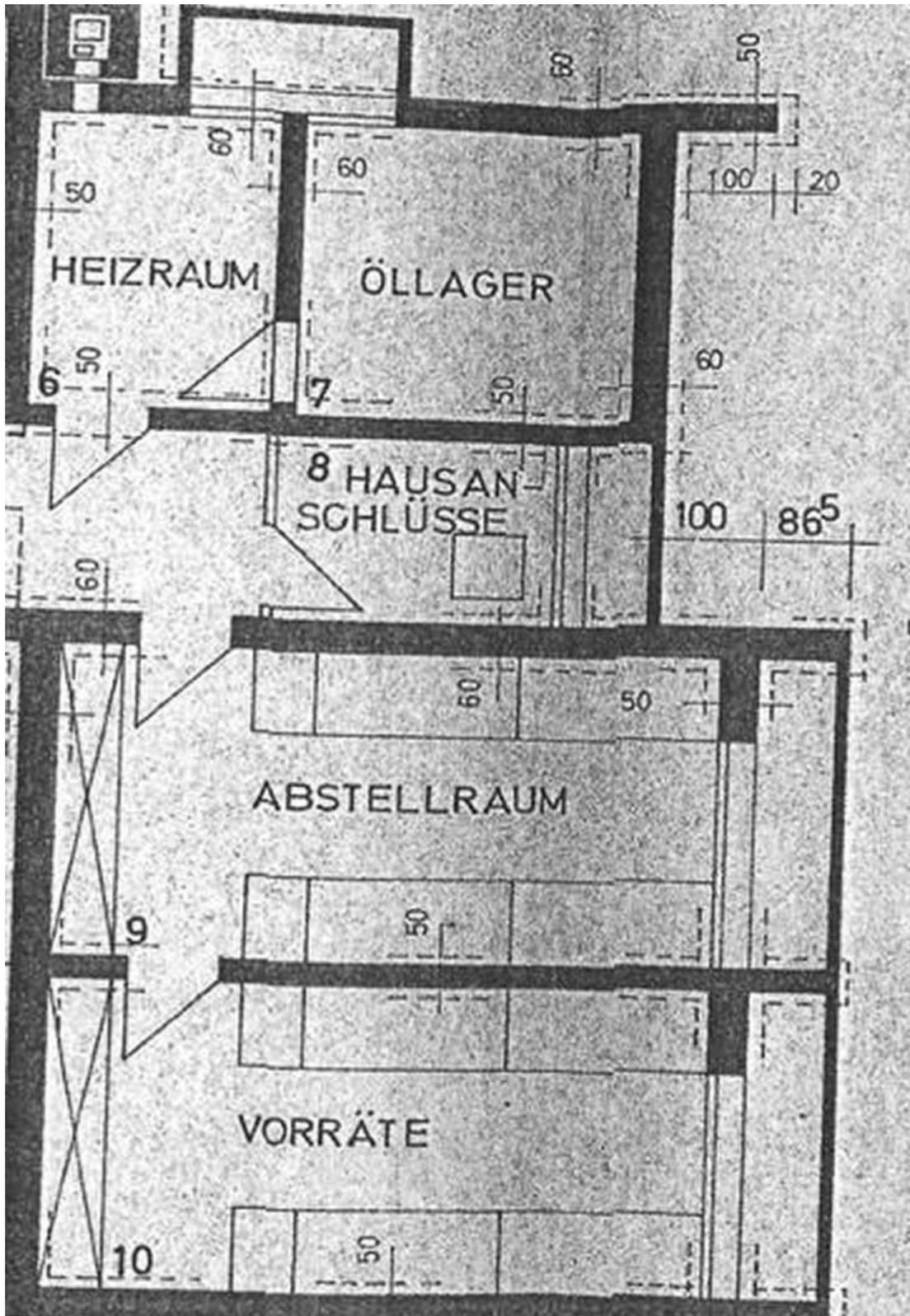


Garage

# Exposé - Galerie

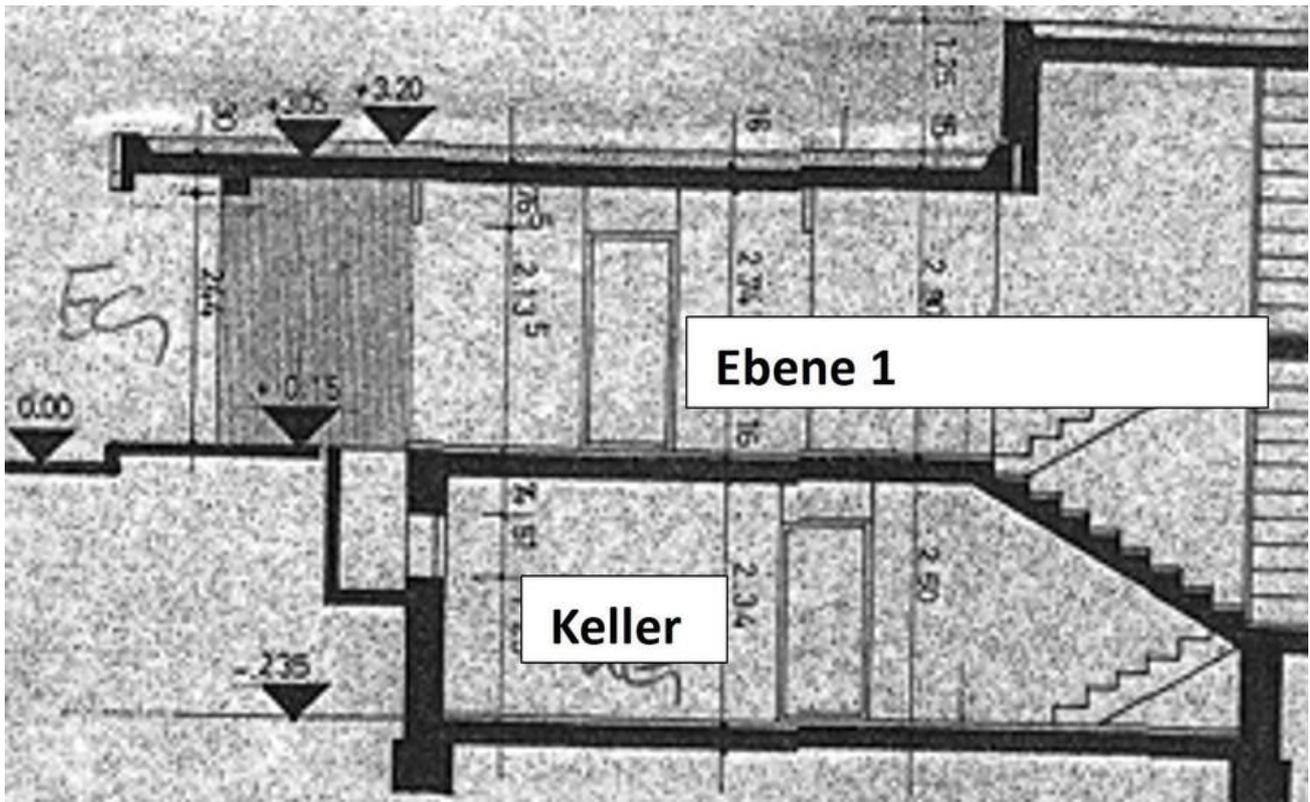


# Exposé - Grundrisse

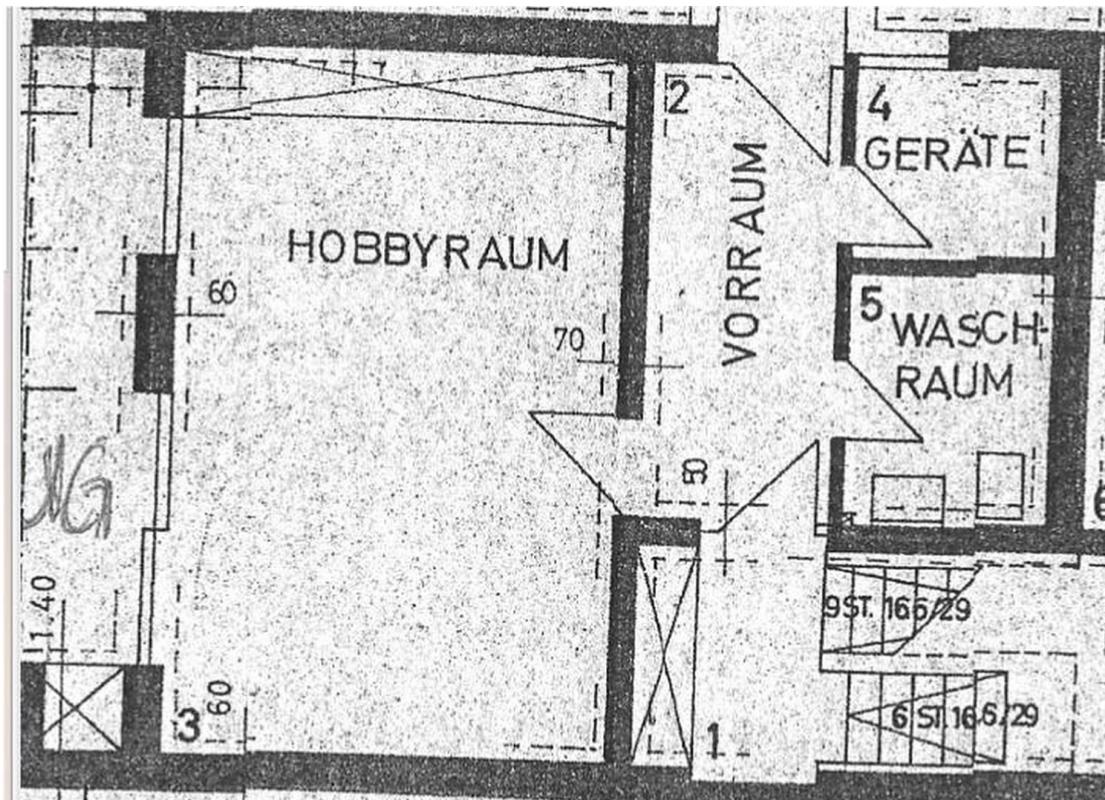


Keller

# Exposé - Grundrisse

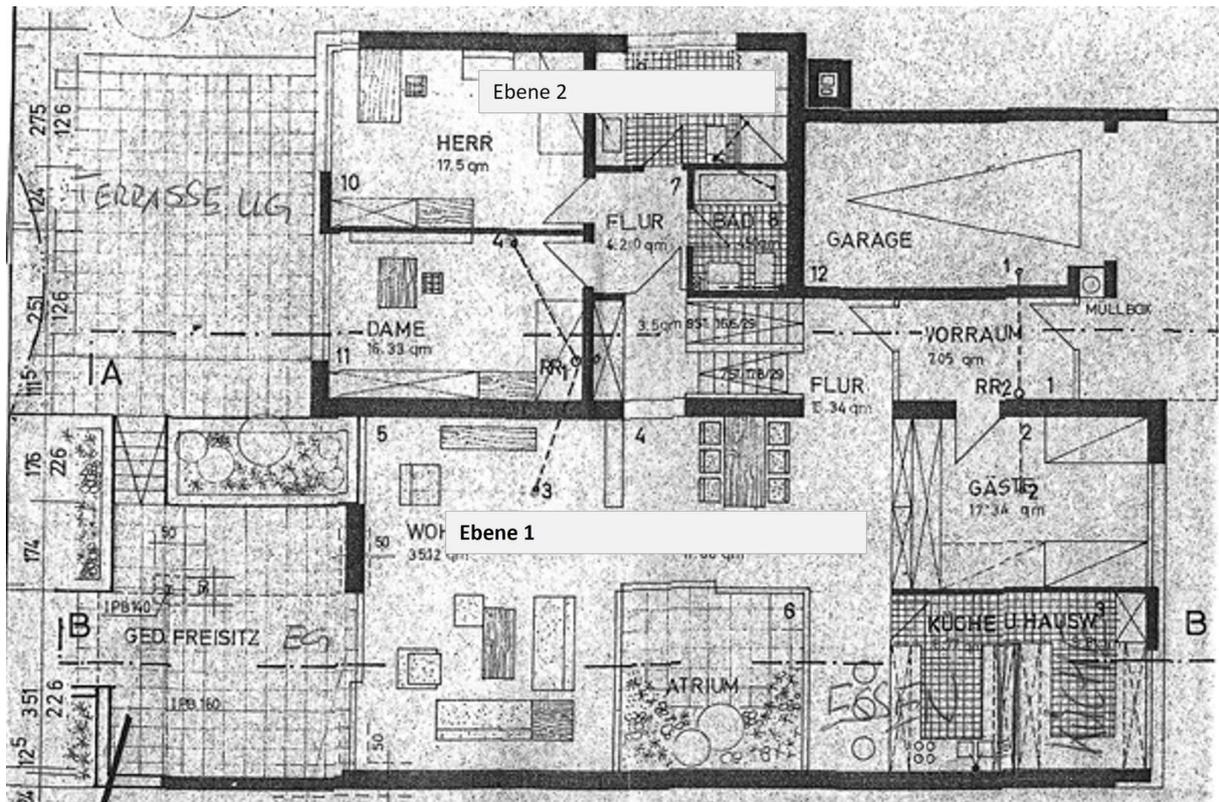


Schnitt alle Ebenen Splitlevel



Ebene 0

# Exposé - Grundrisse



Ebenen 1 und 2