

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rödermark

### Exklusive 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit zwei großen Balkonen in Rödermark, Ober-Roden



Objekt-Nr. **OM-319861**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **1.352 € + NK**

Ansprechpartner:  
Udo Frank

63322 Rödermark  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	114,83 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.056 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort können Sie diese schöne und lichtdurchflutete sanierte Dachgeschosswohnung im zweiten Stock, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht, beziehen. Bei dieser ansprechenden Wohnung handelt es sich (fast) um einen Erstbezug nach der Sanierung. Neben vier hübschen Zimmern zählen zu dem Apartment ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor, die letzte Modernisierung fand im Jahr 2024 statt. Besonders hervorzuheben sind die zwei großen Balkone, auf denen es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Ihnen stehen außerdem ein Stellplatz für Ihr Auto und ein großer Kellerraum zur Verfügung.

## Ausstattung

- » Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken mit Unterschrank, Handtuchheizkörper
- » Gäste-WC
- » Fliesen im Flur, Bad, WC und Küche
- » Warmer und schalldämmender Vinylboden in den restlichen Räumen
- » Großer Balkon mit seitlichem Abstellraum
- » Weiterer Balkon auf der Gartenseite
- » Glasfaseranschluss in Kürze verfügbar, CAT-7 Verkabelung in der Wohnung, mit Serverschrank\*
- » Sat-TV
- » Reinigungsservice aller Gemeinschaftsräume
- » Wände und Decken mit Raufasertapete tapeziert und mit weißer Farbe gestrichen
- » Rollläden mit Elektroantrieben
- » Wohnungseingangstür schallgedämmt, mit Bodendichtung.
- » Türen und Zargen weiß beschichtet
- » Abstellplatz für Pkw
- » Großer Kellerraum
- » Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss

\*Für den schnellen Glasfaseranschluss wurde die Wohnung mit CAT-7 Kabel ausgestattet. Diese führen von den Netzwerkboxen in den Abstellraum und können in den bereits installierten Serverschrank (Patchpanel und Kleinteile evtl. noch erforderlich) angeschlossen werden. Der Glasfaseranschluss befindet sich bereits an der Übergabestelle der Liegenschaft. Die Verlegung der Verkabelung vom Übergabepunkt zur Wohnung wird in Kürze erfolgen. Dies ermöglicht eine zeitnahe Bereitstellung des schnellen Glasfaseranschlusses in der Wohnung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Möbel und Einrichtungsgegenstände auf den Bildern dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil der Wohnung. Die Gegenstände stammen vom Vormieter, der die Wohnung aufgrund beruflicher Verpflichtungen nur acht Monate lang bewohnt und anschließend wieder renoviert hat.

Der Möbelschrank unter dem Waschtisch im Bad ist ein Bestandteil der Wohnung.

## **Lage**

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße, in der Nähe des Feldrandes, in Rödermark Ober-Roden. Die Buslinien 679, OF-45 und OF-95 verkehren in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Bäckereien, zwei Cafés und einen Supermarkt vor. Ein Fitnessstudio, Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Bars und eine Reinigung erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



WHZ Spiegelbildlich baugleich

# Exposé - Galerie



WHZ - Sicht von Raummitte



Esszimmer (offen mit WHZ)



# Exposé - Galerie

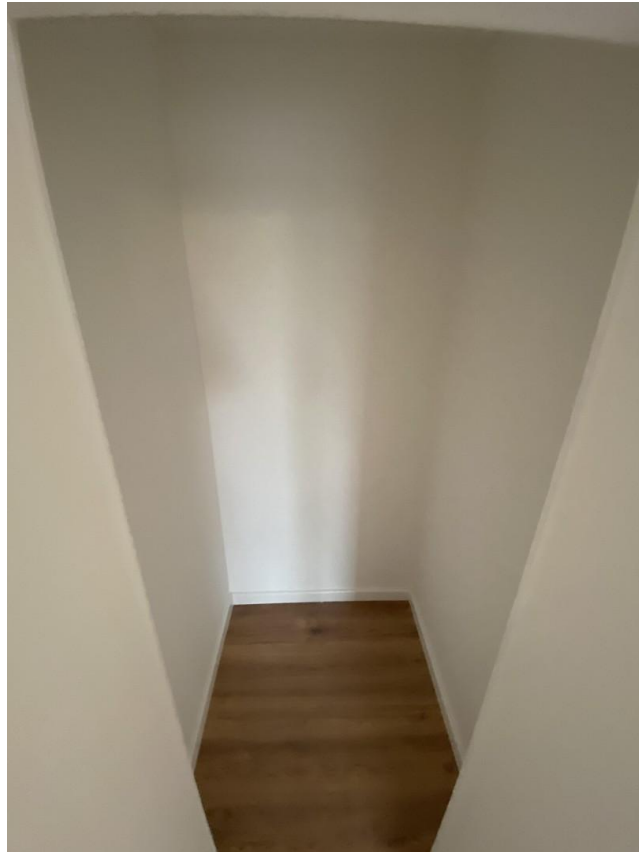


Küche (offen mit WHZ)



Küche (offen mit WHZ)

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

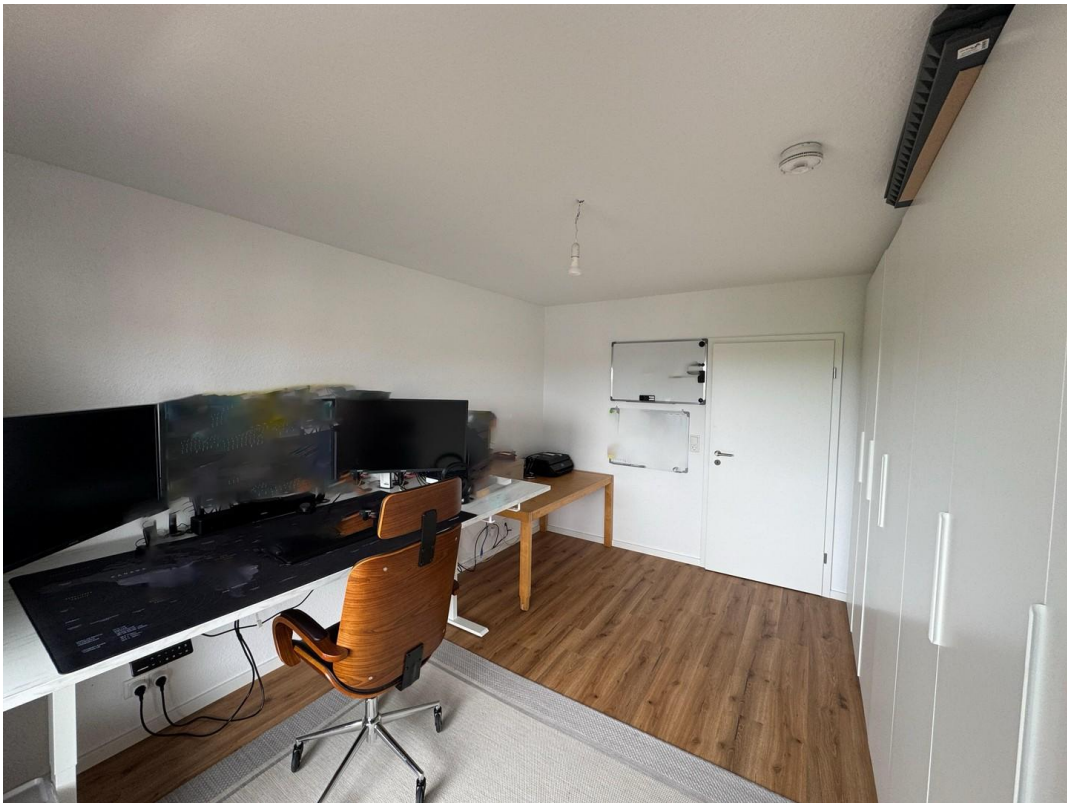


Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad

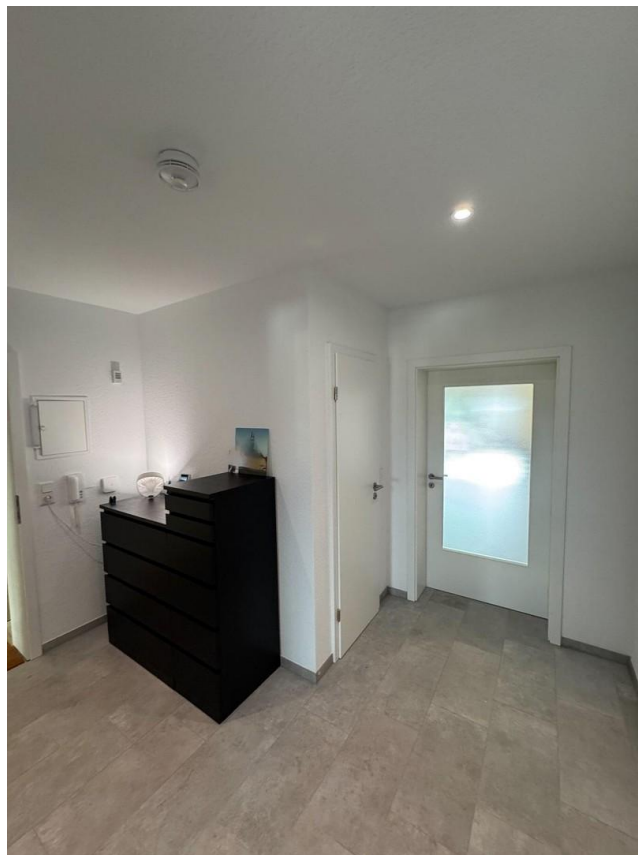


WC

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon 1



# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 1 - Aussicht



# Exposé - Galerie



Balkon 2 - Gartenseite