



EXPOSÉ – H 211220



## **Altenstadt - Rodenbach**

Einfamilienhaus als Stadtvilla

Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>

Grundstück: 808 m<sup>2</sup>

Baujahr: 2015

Kaufpreis: EUR 890.000,-

### Besonderheiten:

- wunderschöne Lage
- großes Sonnengrundstück
- Zustand wie neu
- nicht alltäglicher Grundriss
- lichtdurchflutete Räume
- sehr geringe Heizkosten
- viele Stellplätze auf dem Grundstück



### Lage:

Rodenbach ist ein Ortsteil der Gemeinde Altstadt im hessischen Wetteraukreis, er befindet sich nur wenige Kilometer von Altstadt entfernt. Die ländliche Verbundenheit und gleichzeitige Nähe zu großen Städten wie Frankfurt, Gießen, Fulda, etc... macht diesen Ort gerade für jüngere Familien und Pendler sehr attraktiv. In Altstadt finden Sie alles für den täglichen Bedarf, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc. Für ausreichende Erholung sorgt das direkte Umfeld (Wander- und Radwege), viele Restaurants und Freizeitanlagen insbesondere der Golfplatz von Altstadt.

**Beschreibung:**

In ruhiger Lage, direkt am Feldrand von Rodenbach befindet sich dieses interessante Einfamilienhaus in Form einer Stadtvilla. Genießen Sie einen herrlichen unverbauten Blick direkt vom Wohnzimmer bzw. Garten aus Richtung Felder und Wiesen. Das Haus selbst überzeugt durch seinen tollen Grundriss mit lichtdurchflutenden Räumen, einen Galeriebereich über dem Wohnzimmer, viele bodentiefe Fenster, eine hochwertige Ausstattung sowie seinem Zustand, der einem Neubau gleicht. Eine moderne Luft-Wärme-Pumpe sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für geringe Verbrauchskosten. Eine moderne Einbauküche mit allen Geräten ist hier im Preis inbegriffen. Suchen Sie also ein modernes Haus in einem hervorragenden Zustand in ruhiger Lage, so sollten Sie hier nicht zögern. Am Besten überzeugen Sie sich einmal vor Ort bei einem ausführlichen Besichtigungstermin von diesem nicht alltäglichen Objekt.

**Aufteilung:**

<u>Erdgeschoss:</u>	Diele, Hauswirtschaftsraum, Arbeitszimmer, Wohn-Essbereich, Terrasse, Küche, Garderobe, WC
<u>Obergeschoss:</u>	Galerie, Bad mit Badewanne und Dusche, Elternschlafzimmer mit 2 Ankleidebereiche, zwei Kinderzimmer

<b>Heizung:</b>	Luft-Wärmepumpe mit WRG
<b>Energieausweis v. 14.11.2014:</b>	Energiebedarfsausweis
<b>Endenergieverbrauch:</b>	17,8 KWh (m <sup>2</sup> *a), Effizienzklasse A +

<b>Verhandlungen:</b>	Sind ausschließlich über uns zu führen
<b>Besichtigungen:</b>	Sind nur nach Terminabsprache möglich
<b>Maklerprovision:</b>	Für den Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. (insg. 3,57 % des Kaufpreises)

<b>Sonstiges:</b>	Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann
-------------------	---



Straßenansicht / Eingangsbereich



Gartenseite



Straßenseite



Hausansicht vom Garten aus



Blick vom Garten aus



Garten



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Diele Eingangsbereich



Arbeitszimmer Erdgeschoss



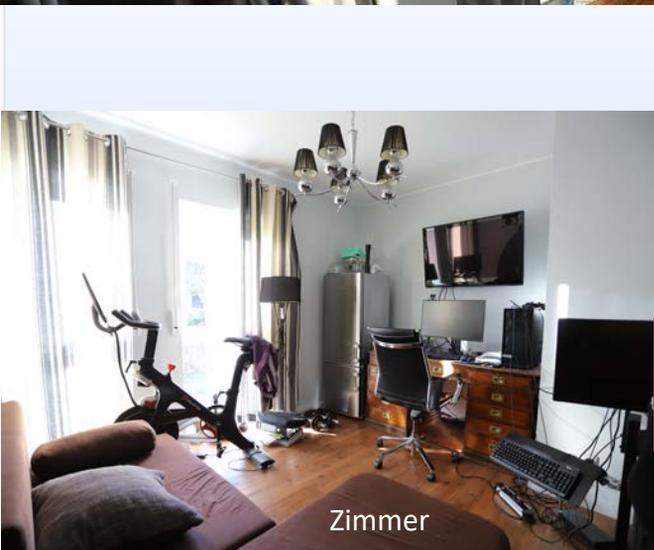
Treppe ins Obergeschoss



WC Erdgeschoss



Blick von Galerie



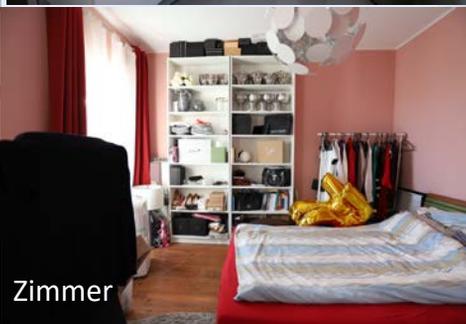
Zimmer



Bad



Dusche



Zimmer

# Erdgeschoss

