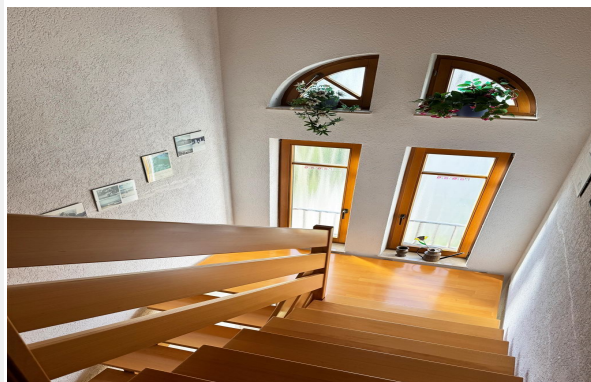




Objektnummer 1032 (1/1032)

Harmonievolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Hanglage mit Weitblick

Eckdaten

Kaufpreis	599.000,00 €
Provision	3 % des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.
Wohnfläche	221,0 m²
Nutzfläche	65,6 m²
Grundstücksfläche	500,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0

m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)

Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Marmor
Heizungsart	Zentral, Fussboden
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz,
Wintergarten	
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	03.09.2035
Energiebedarf	157,69
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1994
Ausstelldatum	04.09.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Rockenberg liegt an dem im Vogelsberg entspringenden Fluss Wetter und grenzt im Süden an die Stadt Bad Nauheim. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Oppershofen und Rockenberg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind direkt vor Ort und eine gute Busanbindung ist gegeben. Die Autobahnen A5 und A45 sind innerhalb von 5-10 Autominuten zu erreichen.

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus erbaut im Jahr 1994 mit einer Einliegerwohnung wird Sie begeistern. Es überzeugt durch zeitgemäße Bauqualität eines jungen Baujahres, kombiniert mit einem modernen Wohnkonzept. Es liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet von Rockenberg-Oppershofen, nutzt die Hanglage für traumhafte Ausblicke und bietet auf ca. 220,97 qm Wohnfläche viel Raum für Familie, Gäste oder generelle Nutzungsideen. Das Grundstück umfasst ca. 500 qm und verfügt über außen zwei PKW-Stellplätze sowie eine Garage, durch die Sie direkt ins Haus gelangen.

Ausstattung

Das Haupthaus erstreckt sich über drei Stockwerke mit insgesamt ca. 156,22 qm. Im großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche genießen Sie einen Panoramablick der Terrasse und den gemütlichen Wintergarten hinaus. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt in den Garten. Zwei Kaminöfen – einer im Wohnbereich und einer im Vorplatz zum Garten – sorgen für behagliche Wärme, ergänzt durch eine Fußbodenheizung auf diesem Stockwerk. Ein Tageslichtbad mit Dusche, zwei Abstellräume und ein Kalkkeller, der in den Hang hinein gebaut ist, bieten praktischen Stauraum und Kühlmöglichkeiten. Im darüberliegenden Stockwerk befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Ein sonniger Balkon ist sowohl vom Bad als auch von einem Schlafzimmer begehbar. Über den Flur erreichen Sie die Garage. Ein Stockwerk darüber erwartet Sie ein großzügiges Dachstudio mit Kaminofen – ein Ort zum Entspannen, für kreative Ideen oder als Arbeitszone, mit weiteren Blicken über die Umgebung. Die Einliegerwohnung befindet sich im Untergeschoss und misst ca. 64,75 m². Sie ermöglicht flexible Lebensformen, Wohnen mit Nähe zu den Liebsten oder wertvollen zusätzlichen Wohnraum für Gäste, ein Home-Office oder eine Vermietung als zusätzliche Einkommensquelle. Sie bietet einen offenen Wohn- und Schlafbereich, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine kleine Küche. Von hier gelangen Sie auf die große Terrasse, die auch von oben aus dem Wohnzimmer des Haupthauses zugänglich ist, und von dieser aus weiter in den Garten. Der Garten erfordert derzeit eine liebevolle Pflege, bietet aber enormen Gestaltungsspielraum – ideal, um Ihre grüne Vision umzusetzen. Terrassenähnliche Stufen im Hang schaffen ebene Flächen zur Nutzung. Ganz unten am Grundstück befindet sich eine Gartenhütte mit zusätzlicher überdachter Fläche zur Lagerung von Holz. Alle Fenster sind – außer den Dachflächenfenstern – mit elektrischen Rollläden versehen, was erhöhten Komfort und Dämmerungsschutz bietet.

Sonstiges

Dieses Haus vereint moderne Bauqualität mit durchdachtem Raumkonzept, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Weitblick – ideal für Menschen, die Komfort, Flexibilität und Stil schätzen. Die Einliegerwohnung erhöht Nutzfläche sowie Attraktivität am Markt. Wenn Sie Wert auf eine einladende, gut durchdachte Raumplanung legen, sind Sie hier genau richtig.

Bei Kaufobjekten ist die im Exposé ausgewiesene Courtage nach Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer zu zahlen.

Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 Geldwäschegesetz sind wir seit 2014 verpflichtet unsere Vertragspartner (dazu gehören auch Interessenten mit Erstkontakt) zu identifizieren. Daher bitten wir Sie, uns eine Kopie Ihres Personalausweises vorab per Email zukommen zu lassen / zu unserem Besichtigungstermin mit zu bringen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.





m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

[Online ansehen](#)





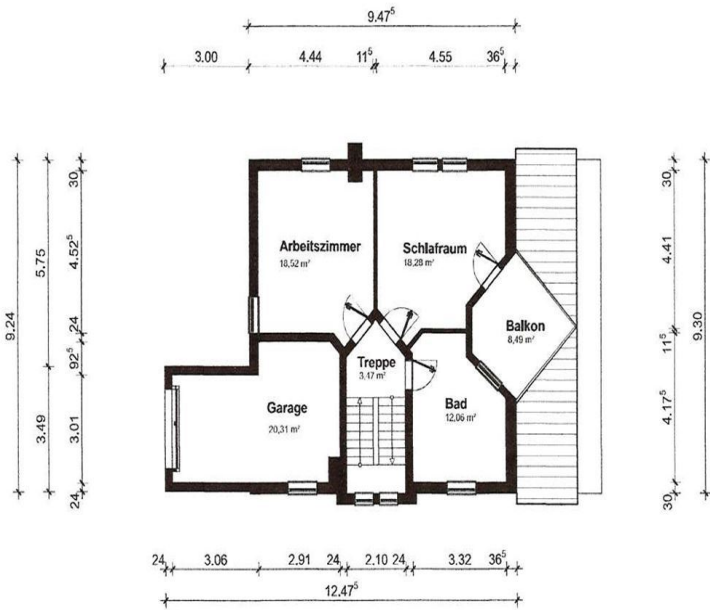
m&k immobilien GbR | Ina Kaucher und Patricia Mayer

Regionalbüro: Gebr.-Grimm-Str. 9 | 35516 Münzenberg Gambach | Fon: 06033-9289097

Hauptsitz: Kurstraße 23 | 61231 Bad Nauheim | Fon: 06032-7848719 | Fax: 06032-7848591

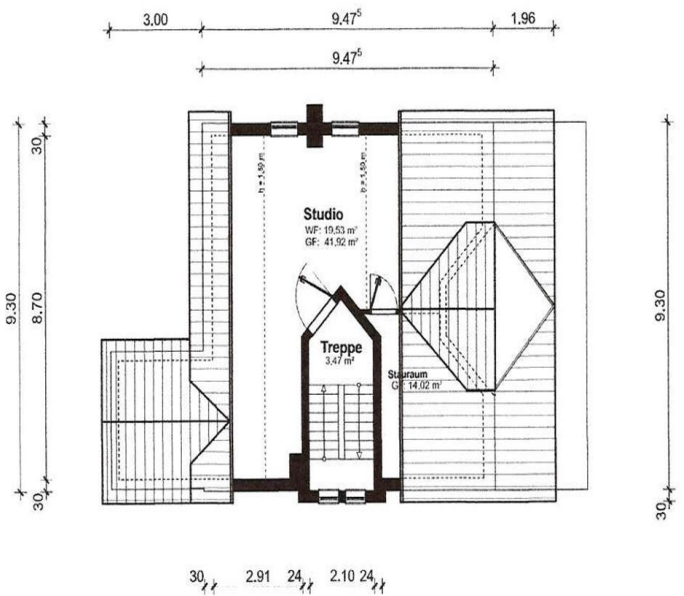
[Online ansehen](#)





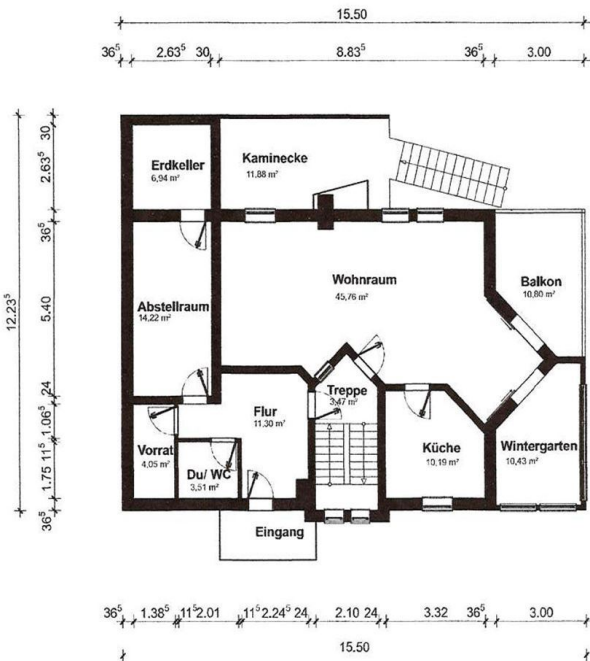
Grundriss Erdgeschoss

M 1: 100



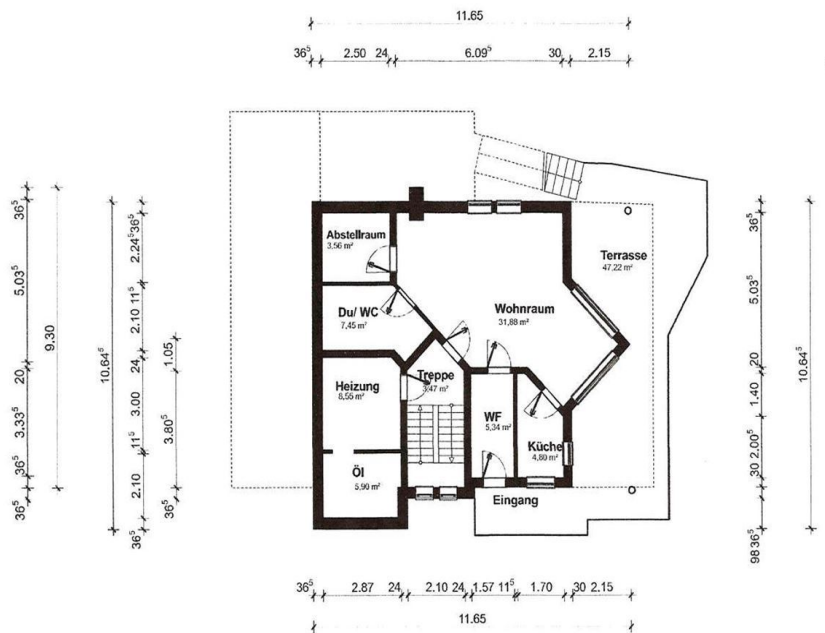
Grundriss Obergeschoss

M 1: 100



Grundriss 1. Untergeschoss

M 1: 100



Grundriss 2. Untergeschoss

M 1: 100