

Rödermark – Ober-Roden

Familienhaus auf parkähnlichem Grundstück in Waldrandlage Breidert

Property ID: 25004040



PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 248,47 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.576 m²

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

At a glance

Property ID	25004040
Living Space	ca. 248,47 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1976
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 134 m ²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	162.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.11.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



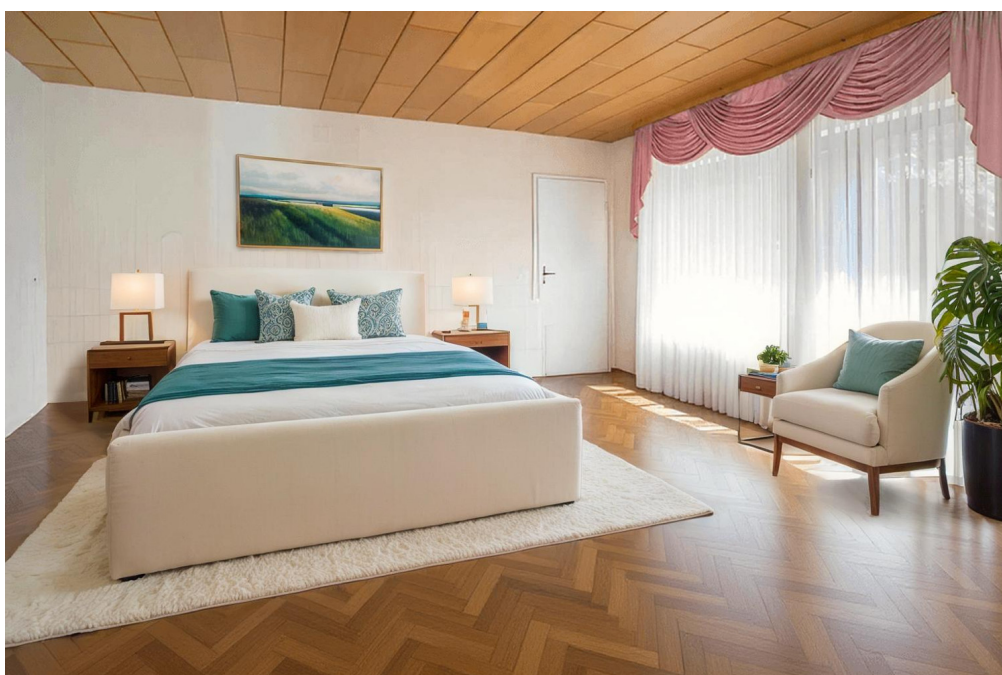
Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



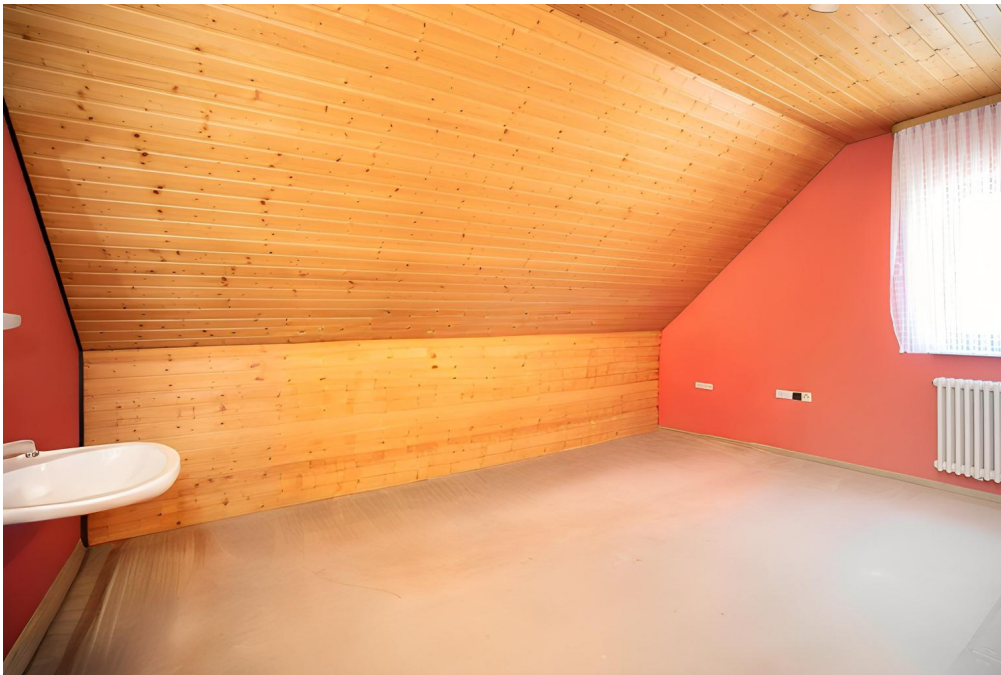
Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

A first impression

Dieses solide und liebevoll errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst attraktiven Waldrandlage im beliebten Wohngebiet Breidert. Der Bauherr, der als Bauingenieur über viel Erfahrung verfügte, hat das Haus größtenteils eigenhändig und mit viel Sachverstand errichtet. Dies spiegelt sich in der hochwertigen Bauqualität und der durchdachten Planung wider.

Das großzügige Grundstück besticht durch seinen parkähnlichen Charakter und bietet eine ruhige, naturnahe Atmosphäre bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Umgebung. Der weitläufige, repräsentative Eingangsbereich empfängt Sie in einer großzügigen Diele, die den Charakter des Hauses unterstreicht und den idealen Rahmen für einen stilvollen Empfang bietet.

Der helle und freundliche Wohn-/ Essbereich öffnet sich direkt zur nach Süden ausgerichteten Terrasse, die an sonnigen Tagen zum Verweilen und Genießen einlädt. Das vorhandene Kaminzimmer ist noch nicht ausgebaut, bietet jedoch großes Potenzial für einen gemütlichen Rückzugsort mit offenem Feuer.

Die Küche ist kompakt, kann aber dank eines angrenzenden, bisher ungenutzten Nebenraums problemlos erweitert werden, um den Ansprüchen einer modernen Wohnküche gerecht zu werden.

Auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, da sich ein Gästebad mit Dusche in unmittelbarer Nähe befindet.

Im Obergeschoss erwarten Sie insgesamt vier Schlafzimmer, von denen einige mit charmanten Dachschrägen ausgestattet sind. Sie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder ein Homeoffice.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über normale Deckenhöhen und über ausreichend Stauraum, so dass Teile auch wohnlich ausgebaut werden könnten.

Diese Immobilie verbindet eine hochwertige Bauweise mit einem großzügigen Raumangebot und einer erstklassigen Lage. Sie ist somit ideal für Familien, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Falls Sie Erneuerungswünsche haben, bietet der Eigentümer an, diese gerne mit Ihnen zu besprechen und mit Know How und einem Handwerkerpool für Sie umzusetzen.

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

All about the location

Rödermark liegt in unmittelbarer Nähe zu den Städten Frankfurt, Offenbach, Darmstadt, Wiesbaden und Mainz und bietet dennoch die Ruhe und die Geborgenheit einer mittelgroßen Stadt, die etwa 28.000 Einwohner hat. Drei Grundschulen, eine integrierte Gesamtschule mit einem gymnasialen Zweig, eine gute Ärzte- und Einkaufsstruktur, Museen und viele Restaurants sorgen für eine gute Infrastruktur. Mehrere Supermärkte, Gartencenter, Baumärkte und SB-Warenhäuser sind nur wenige Minuten entfernt.

In 20 Autominuten ist man in Frankfurt-City oder am Frankfurter Flughafen. Nach Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Dieburg gibt es gute Bus- (OF-45, OF46, OF95, 674, 679 ,684) oder S-Bahnverbindungen (S 1). Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 162.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com