

Rödermark

# Geräumiges Familienparadies mit Pool und separatem Poolhaus

????????? ??????????: 25004035



???? ??????: 898.000 EUR • ??????????: ca. 189,15 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 976 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ??? ??????

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| ???????? ??????????   | 25004035                  |
| ????????????          | ca. 189,15 m <sup>2</sup> |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????   |
| ?????????             | 6                         |
| ????????????? ???     | 4                         |
| ??????????            |                           |
| ??????????            | 2                         |
| ????? ??????????????  | 1963                      |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????????         |
|                       | ?????? ??????????????,    |
|                       | 1 x ????????              |

|                          |                                                                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 898.000 EUR                                                                                               |
| ??????                   | ?????????????                                                                                             |
|                          | ?????????????????                                                                                         |
| ?????????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                     |
| ????? ???????????????    | 2018                                                                                                      |
| ???????????????????????? | ca. 127 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| ??????                   |                                                                                                           |
| ????????                 | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????, ??????,<br>?????????????????<br>????????? |

??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                           | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ??????? ???????<br>???????????                                             | 193.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 21.07.2035           | ??????????<br>??????????????<br>???????????                                | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |

??????? ???????? : 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????? : 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????? : 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



??????? ?????????: 25004035 - 63322 Rödermark

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

## ??? ?????? ??????????

Willkommen in einem Haus, das wie gemacht ist für das Leben mit der Familie. Dieses charmante Einfamilienhaus im klassischen Landhausstil liegt auf einem weitläufigen Grundstück und bietet mit Außenpool, Poolhaus und viel Freiraum drinnen wie draußen beste Voraussetzungen für ein entspanntes und aktives Familienleben.

Das Herzstück des Hauses ist der helle Wintergarten, der Anfang der 1990er Jahre angebaut wurde. Zusammen mit der offen gestalteten Küche ist hier ein lebendiger Mittelpunkt entstanden, der sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten, Hausaufgaben am großen Tisch oder entspannte Nachmittage mit Blick in den Garten eignet. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse, die sich ideal für Familienfeste oder das Sonntagsfrühstück im Freien eignet.

Das geräumige Wohnzimmer mit Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre für gemeinsame Abende. Die angrenzende Bibliothek, die derzeit als repräsentatives Esszimmer genutzt wird, bietet auch Platz für größere Runden. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet – oder als Rückzugsort für ein größeres Kind. Ein Bad im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer – genug Raum für Eltern, Kinder und vielleicht sogar ein Spiel- oder Kreativzimmer. Das große Badezimmer ist familienfreundlich, auch wenn die Ausstattung noch dem Stil der 1980er Jahre entspricht. Hier besteht die Möglichkeit zur Modernisierung ganz nach Ihrem Geschmack.

Der voll unterkellerte Bereich bietet viel Stauraum und einen stillgelegten Indoorpool. Dieser kann entweder wiederbelebt oder in eine Spiel- oder Hobbyfläche verwandelt werden – ganz nach den Bedürfnissen Ihrer Familie.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Garage und einen Stellplatz – genug Platz für Fahrräder, Kinderwagen oder mehrere Fahrzeuge. Ein echtes Familienhaus mit Geschichte, Charme und viel Raum für neue Erinnerungen.

Natürlich wäre das Grundstück auch teilbar und zusätzlich bebaubar wie es beispielsweise in der Nachbarschaft bereits mehrfach geschehen ist.

??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

??????????????? ??? ?????????

- moderne Küche mit hochwertigen Geräten
- Pool
- Poolhaus mit WC und Waschbecken/ Außendusche
- Indoorpool
- Sauna
- Fußbodenheizung im Wintergarten
- großzügige Garage
- 3 Kamine ( Wohnzimmer, Kachelofen im Wintergarten, Keller)
- Keller mit separatem Zugang

??????? ????????: 25004035 - 63322 Rödermark

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25004035 - 63322 Rödermark

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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.

??????? ?????????: 25004035 - 63322 Rödermark

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)