

Rödermark – Ober-Roden

Modernisiertes Reiheneckhaus mit 5 Schlafzimmern und sonnigem Garten

Property ID: 25004044



PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146,82 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 280 m²

Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

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

Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

At a glance

Property ID	25004044
Living Space	ca. 146,82 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	639.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 47 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.03.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	73.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



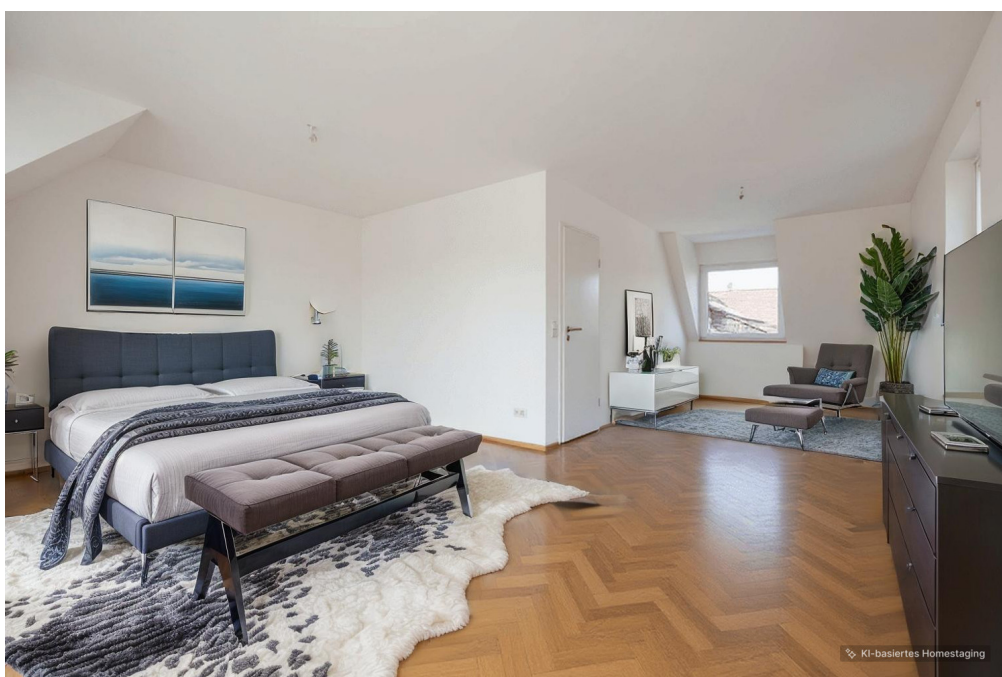
Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



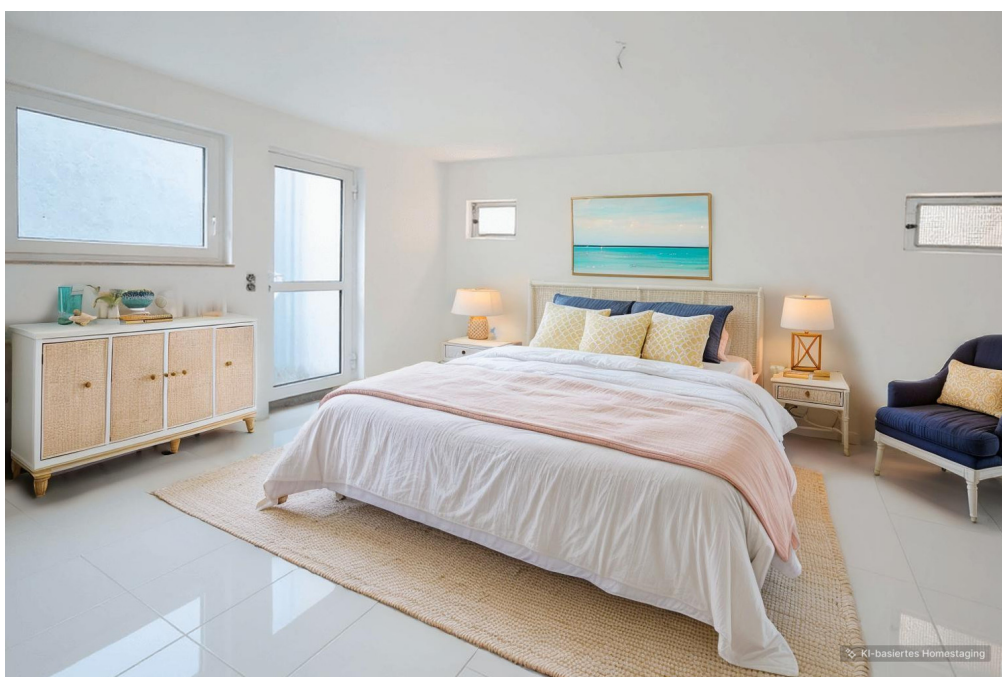
Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

The property



Property ID: 25004044 - 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: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

A first impression

Dieses liebevoll modernisierte Reihenendhaus in angenehmer, ruhiger Wohnlage ist ein wahres Raumwunder – perfekt für Familien, die sich Platz, Komfort und ein schönes Miteinander wünschen. Das sonnige, nach Süden ausgerichtete Grundstück lädt mit seiner großzügigen Terrasse zu entspannten Nachmittagen im Freien, gemeinsamen Grillabenden oder fröhlichem Spielen im Garten ein.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden sorgt für ein warmes, wohnliches Ambiente – ideal für gemütliche Stunden mit der Familie.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer – optimal für Kinderzimmer, Gäste oder ein Homeoffice. Das zweite Obergeschoss punktet mit einem besonders großen Raum, der sich wunderbar als Elternschlafzimmer eignet. Hier besteht sogar die Möglichkeit, ein zusätzliches Bad zu integrieren – perfekt, um den Alltag mit Kindern noch entspannter zu gestalten.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss: Ein großes Studio, das sich flexibel nutzen lässt – ob als Spielzimmer, Rückzugsort für Teenager oder kreativer Arbeitsplatz.

Der Keller mit normaler Deckenhöhe bietet viel zusätzlichen Raum – sei es für Hobbys, Sport oder einfach als Stauraum für alles, was im Familienleben nicht fehlen darf.

Besonders praktisch: In den oberen Etagen ist derzeit noch kein Bodenbelag verlegt – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wohnträume ganz nach eigenem Geschmack zu verwirklichen.

Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und wurde durch einen sinnvollen Grundstückszukauf erweitert – ein echtes Plus für Familien. Zwei zur Immobilie gehörende Stellplätze bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein ideales Zuhause für Familien, die sich ein großzügiges, helles Haus mit Garten in ruhiger Umgebung wünschen – mit viel Platz, individueller Gestaltungsfreiheit und Raum zum Wachsen.

Property ID: 25004044 - 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: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25004044 - 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