

Rödermark – Ober-Roden

# Ein Haus voller Möglichkeiten – großzügig, grün und perfekt für Familien

*Objektnummer: 25004040*



**KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.576 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004040	Kaufpreis	1.190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 248,47 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1976		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	162.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.11.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



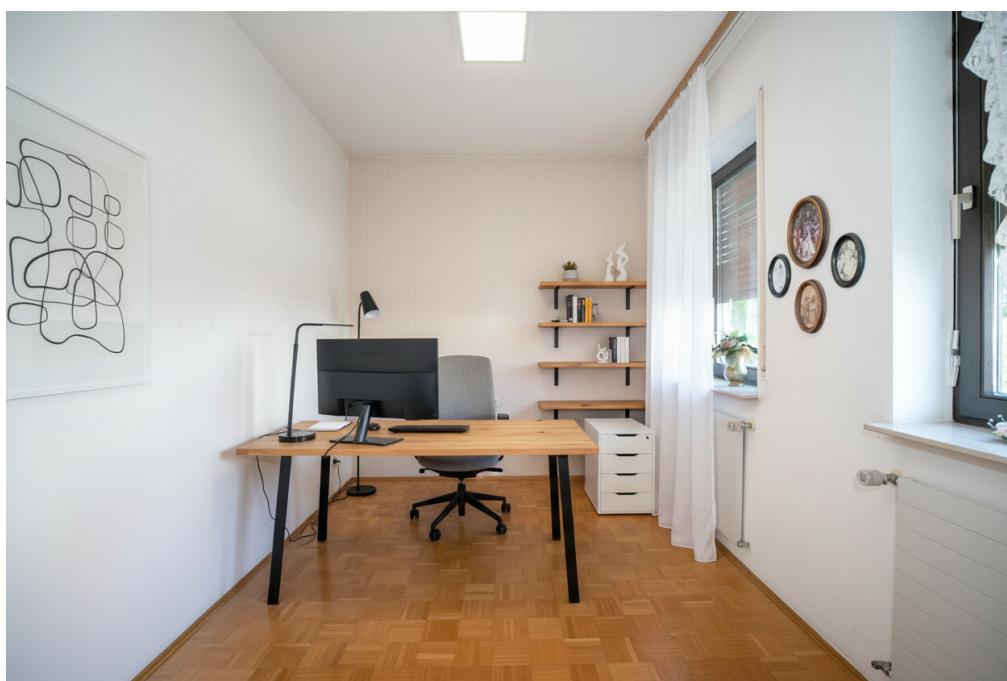
Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



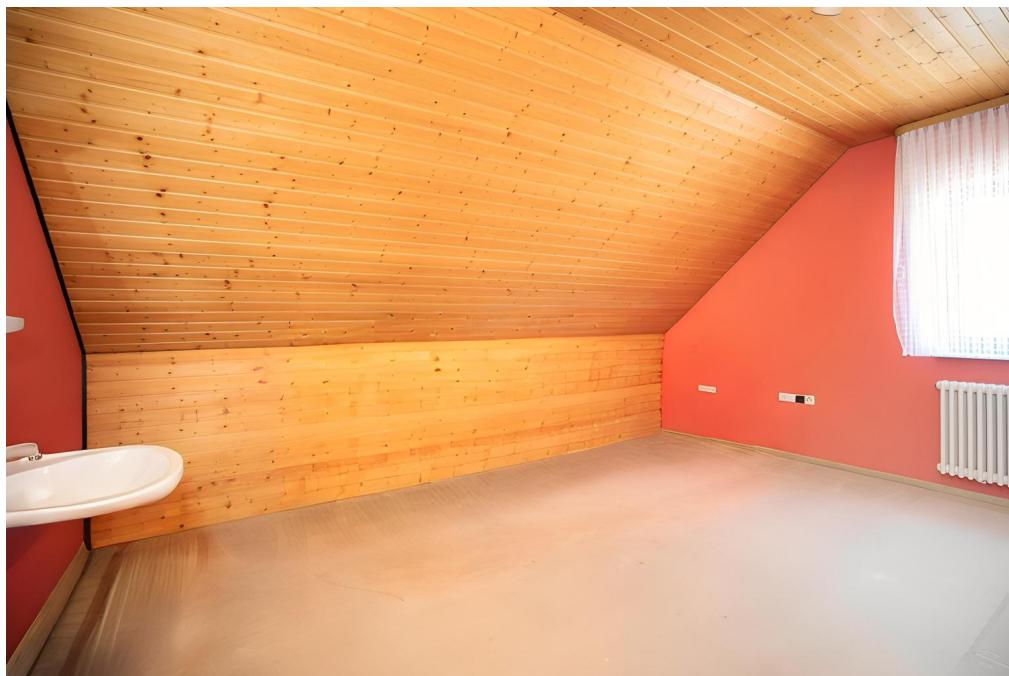
Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



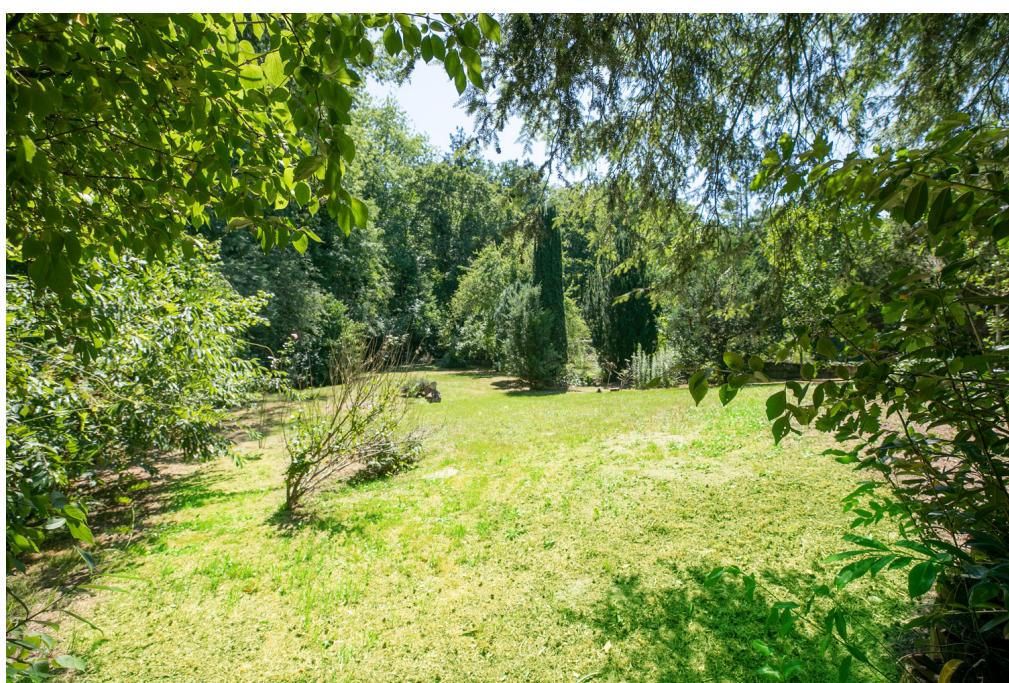
Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden**

## Ein erster Eindruck

In begehrter Waldrandlage im beliebten Wohngebiet Breidert befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großen und sonnigen Grundstück. Das Anwesen überzeugt durch seine ruhige, grüne Umgebung und bietet dank seiner Größe und Aufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Umgestaltung in ein Zweifamilienhaus.

Das Haus besticht durch ein helles, weitläufiges Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Fenstern, die den Blick ins Grüne öffnen und ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Angrenzend befindet sich ein separates Kaminzimmer – hier können individuelle Vorstellungen verwirklicht werden. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die großzügige Südterrasse mit Blick in den nicht einsehbaren Garten, der absolute Privatsphäre bietet und von Morgensonnen bis Abendlicht durchflutet ist.

Im Erdgeschoss stehen zudem zwei weitere Zimmer sowie ein Duschbad zur Verfügung. Das Obergeschoss beherbergt vier geräumige Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer, das ebenfalls viel Platz für Familie und Gäste bietet. Das Haus ist voll unterkellert und bietet damit reichlich Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Der Eigentümer kann bei Umbau- oder Ausbauwünschen auf Wunsch unterstützen – er verfügt über ein breites Netzwerk an erfahrenen Handwerkern verschiedener Gewerke. Somit lässt sich dieses Haus ganz individuell nach den eigenen Vorstellungen gestalten. Ein Haus mit außergewöhnlichem Potenzial, herrlich großem Grundstück und einzigartiger Waldrandlage – ein Ort, an dem sich Wohnen und Natur perfekt verbinden.

**Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 162.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Objektnummer: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich  
Tel.: +49 6103 - 48 629 0  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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