

Rödermark / Ober-Roden

# Ein Zuhause zum Ankommen – modernes Familienhaus mit Licht und Raum in perfekter Symbiose

**Objektnummer: 26004026**



**KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 672 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004026	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 213,43 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Baujahr	2018	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	26.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



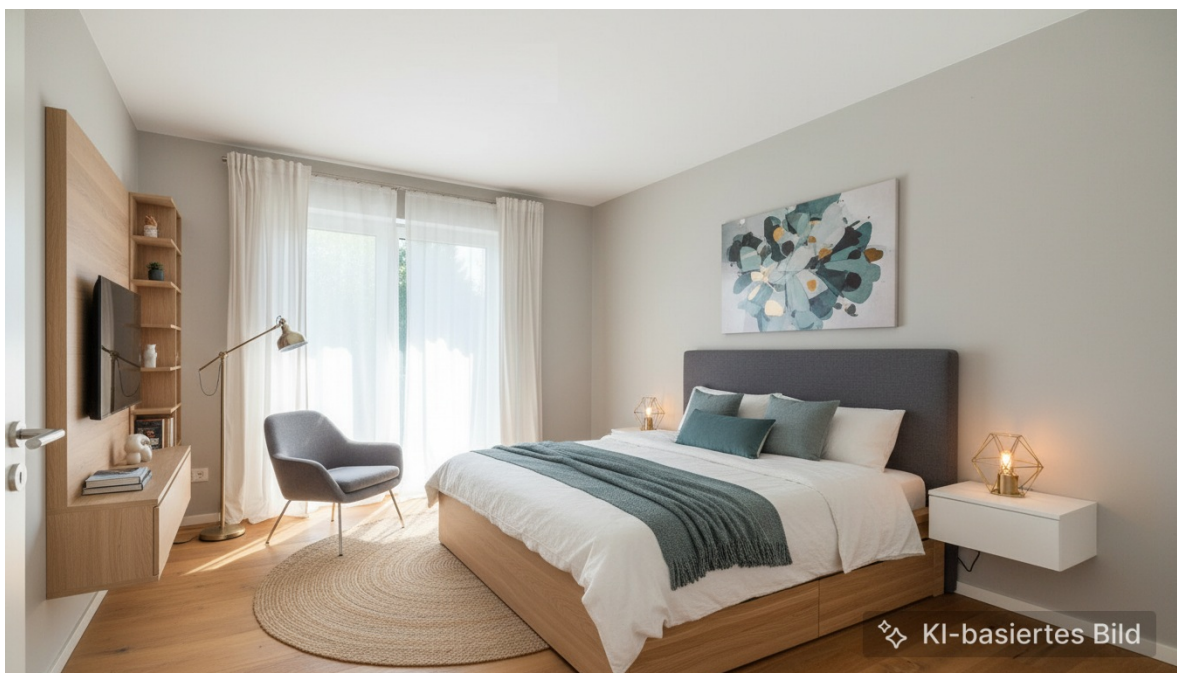
Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2018 erbaute Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Technik und ein außergewöhnlich harmonisches Wohngefühl – ein Zuhause, in dem man sofort ankommt.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das mit seiner Offenheit und Klarheit ein Gefühl von Ruhe und Ankommen vermittelt. Direkt angeschlossen befindet sich ein praktisches Garderobenzimmer mit Zugang zur Doppelgarage – komfortabel und perfekt durchdacht für den Alltag. Geradeaus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und lassen Innen- und Außenbereich ineinander übergehen. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse, teilweise überdacht, lädt zu entspannten Stunden in der Sonne oder gemütlichen Abenden im Freien ein.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zusätzlich ein ruhiges Arbeitszimmer sowie ein stilvolles Gäste-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoss ist ganz dem Rückzug und der Familie gewidmet. Drei liebevoll geschnittene Schlafzimmer bieten Raum für Individualität und Geborgenheit. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer sowie den privaten Elternbereich mit großzügigem Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Bad en suite – ein kleiner Rückzugsort im eigenen Zuhause. Zwei der insgesamt vier Schlafzimmer verfügen zudem über einen vorgelagerten Balkon, der aktuell noch auf seine Fertigstellung wartet und Raum für persönliche Gestaltungsideen lässt.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit Wohnqualität statt reiner Nutzfläche. Voll unterkellert und ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet, bietet es ein

großzügiges Gästezimmer mit eigenem Gäste Bad – ideal für Familie und Freunde.  
Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum sowie weitere praktische Abstellräume.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-/Wärmepumpe und unterstreicht den zeitgemäßen, energieeffizienten Standard des Hauses.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause mit Wärme, Raum für Leben und vielen Momenten, die bleiben.

**Objektnummer: 26004026 - 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: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Objektnummer: 26004026 - 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)