

Rödermark / Ober-Roden

# Familienfreundliches Reihenhaushaus in Ober-Roden/ Breidert

Objektnummer: 25004063



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 163 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

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

Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25004063      |
| Wohnfläche   | ca. 140 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 5             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1989          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 529.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                            |

Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 60.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1989              |

Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004063 - 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**

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

Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Ein erster Eindruck

Das Reihenhauses befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Rödermark Ober-Roden im Ortsteil Breidert, in einer ruhigen Anliegerstraße am Ende eines Wendehammers.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein Ärztezentrum und auch der S-Bahnhof von Ober-Roden erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Der Kindergarten ist ca. vier Minuten entfernt und die neue Grundschule ist in nur ca. einer Minute zu erreichen.

Das Reihenhauses verfügt über einen typischen Schnitt. Das Erdgeschoss betreten Sie durch einen Windfang und gelangen von dort in den Wohn-/Essbereich mit Zugang auf die große Terrasse und den Garten. Terrasse und Garten haben eine süd-westliche Ausrichtung, die für viel Sonne bis in die Abendstunden sorgt.

Vom Essbereich betreten Sie die halb-offene Küche, die auch im Haus verbleiben wird. Eine großes, bodentiefe Fenster mit Blick in den Garten und die dazu gehörige Zugangstür, ebenfalls aus Glas, sorgen für eine angenehme Helligkeit im Wohnraum. Für eine wohlige Wärme in den kalten Monaten kann man den Kaminofen mit Heizkassette befeuern. Eine Garderobe und ein Gäste-WC sind ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

Das Obergeschoss beherbergt zwei Schlaf-/Zimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Zwei weitere Schlaf-/Zimmer befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss. Zwei Gauben mit großen Fenstern im Dachgeschoss vergrößern nicht nur den Wohnraum, sondern sorgen auch für viel Tageslicht.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen zwei Kellerräume und ein kleiner Heizungskeller mit Waschküche zur Verfügung.

Vor dem Haus befindet sich ein PKW-Stellplatz.

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskunft zu diesen familienfreundlichen Reihennittelhaus im beliebten Ortsteil Breidert in Ober-Roden.

Objektnummer: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Ausstattung und Details

- Einbauküche Bulthaup
- Gäste-WC
- Kaminofen
- Tageslichtbadezimmer
- Große Terrasse in süd-westlicher Ausrichtung
- Mit Gauben ausgebautes Dachgeschoss
- Ein PKW-Stellplatz
- Kellerräume

Objektnummer: 25004063 - 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: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.  
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.

Objektnummer: 25004063 - 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)