

Rödermark - Ober-Roden

# Großzügiges Grundstück, eigener Pool, ruhige Lage – Haus mit Potenzial

Objektnummer: 25004035



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 976 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25004035 - 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: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004035	Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnfläche	ca. 189,15 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Baujahr	1963	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	193.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in einem Zuhause, das alles bietet, was Familien schätzen: Platz, Licht, Freiraum und viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Dieses charmante Einfamilienhaus im klassischen Landhausstil überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, ein weitläufiges Grundstück und zahlreiche Annehmlichkeiten wie Außenpool, Poolhaus und sonnige Terrassenflächen.**

**Der helle Wintergarten, Anfang der 1990er Jahre angebaut, bildet das Herzstück des Hauses. Zusammen mit der offenen Küche entsteht hier ein Raum, der den Alltag verbindet – ob beim gemeinsamen Essen, Lernen oder Entspannen mit Blick in den Garten. Von hier aus führt der direkte Zugang auf die Terrasse, die sich ideal für Mahlzeiten im Freien oder gesellige Runden eignet.**

**Das große Wohnzimmer mit Kamin schafft eine angenehme Atmosphäre für ruhige Abende. Die angrenzende Bibliothek, derzeit als Esszimmer genutzt, bietet Platz für größere Runden oder kann flexibel umgestaltet werden.**

**Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich als Arbeits-, Gäste- oder Jugendzimmer. Das zusätzliche Bad auf dieser Ebene sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag.**

**Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für Eltern, Kinder oder auch ein separates Arbeits- oder Hobbyzimmer. Das großzügige Badezimmer ist funktional, bietet jedoch Modernisierungspotenzial, um es an zeitgemäße Ansprüche anzupassen.**

**Der voll unterkellerte Bereich überzeugt mit viel Stauraum und einem stillgelegten Indoorpool. Dieser kann reaktiviert oder in eine Freizeit- oder Fitnessfläche umgewandelt werden – je nach Bedarf.**

**Das Grundstück ist weitläufig und gepflegt – mit Außenpool, Poolhaus und Gartenbereichen, die ausreichend Platz für Freizeit und Erholung bieten. Eine großzügige Garage und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.**

**Darüber hinaus eröffnet die Grundstücksgröße weitere Möglichkeiten: Eine Teilung oder zusätzliche Bebauung ist denkbar und wurde in der Nachbarschaft bereits mehrfach umgesetzt.**

**Ein Haus mit solider Substanz, Charakter und viel Raum für neue Ideen – ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Platz und Gestaltungsfreiheit legen.**

**Objektnummer: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Ausstattung und Details**

- **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**

**Objektnummer: 25004035 - 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: 25004035 - 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: 25004035 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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