

#### Rödermark - Ober-Roden

# Familienhaus mit Charakter, Großzügigkeit und Potenzial

Objektnummer: 25004035



KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 976 m<sup>2</sup>



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



#### Auf einen Blick

| Objektnummer | 25004035                     |
|--------------|------------------------------|
| Wohnfläche   | ca. 189,15 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                   |
| Zimmer       | 6                            |
| Schlafzimmer | 4                            |
| Badezimmer   | 2                            |
| Baujahr      | 1963                         |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage |

| 820.000 EUR   |
|---|
| Einfamilienhaus   |
| Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises           |
| 2018  |
| gepflegt  |
| ca. 127 m²  |
| Terrasse, Gäste-WC,<br>Schwimmbad,<br>Sauna, Kamin,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |
|   |



# Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                   | Zentralheizung |
|-------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis     | 21.07.2035     |
| Befeuerung                    | Öl             |

| Bedarfsausweis |
|----------------|
| 193.00 kWh/m²a |
| F              |
| 1963           |
|                |































































#### 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



#### 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.



# 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



#### 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.



#### Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



# 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