

Rödermark – Ober-Roden

# A house full of possibilities – spacious, green and perfect for families

Property ID: 25004040



PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 248,47 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.576 m<sup>2</sup>

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## At a glance

Property ID	25004040	Purchase Price	1.190.000 EUR
Living Space	ca. 248,47 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7		
Bedrooms	6		
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1976	Usable Space	ca. 134 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	162.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.11.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property





Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

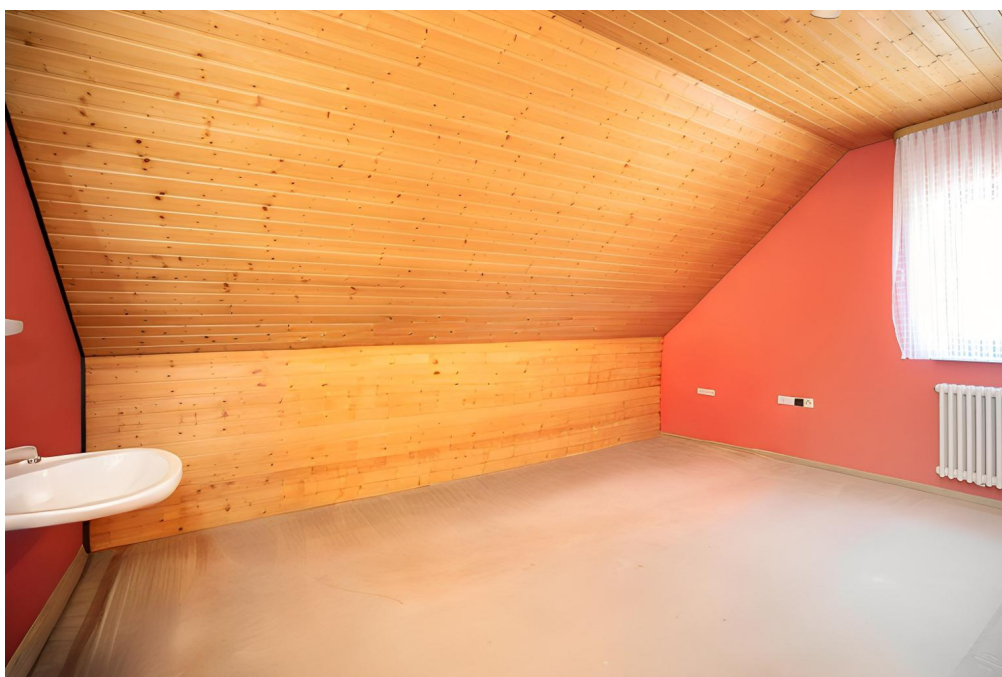
## The property





Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property





Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property





Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property

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)

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## A first impression

In a sought-after location bordering the forest in the popular residential area of Breidert, this spacious detached house sits on an exceptionally large and sunny plot. The property boasts a tranquil, verdant setting and, thanks to its size and layout, offers a variety of possibilities – ideal for families, multi-generational living, or conversion into a two-family home. The house features a bright, expansive living and dining room with floor-to-ceiling windows that open up views of the surrounding greenery and create a pleasant living atmosphere. Adjacent to this is a separate sitting room with a fireplace – perfect for realizing your own personal style. From the living area, you can access the generous south-facing terrace overlooking the secluded garden, which offers complete privacy and is bathed in sunlight from morning till evening. The ground floor also includes two further rooms and a shower room. The upper floor comprises four spacious bedrooms and a generous bathroom, which also offers ample space for family and guests. The house has a full basement, providing plenty of storage space and additional potential uses. A garage completes the offering. The owner can provide support for any renovation or expansion projects upon request – he has a broad network of experienced tradespeople from various disciplines. This allows the house to be customized entirely to your own specifications. A house with exceptional potential, a wonderfully large plot of land, and a unique location bordering the forest – a place where living and nature blend perfectly.



Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## All about the location

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.

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Property ID: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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