

Rödermark / Ober-Roden

## Family-friendly terraced house in Ober-Roden/Breidert

*Property ID: 25004063*



**PURCHASE PRICE: 519.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 163 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

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

Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## At a glance

Property ID	25004063	Purchase Price	519.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.09.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

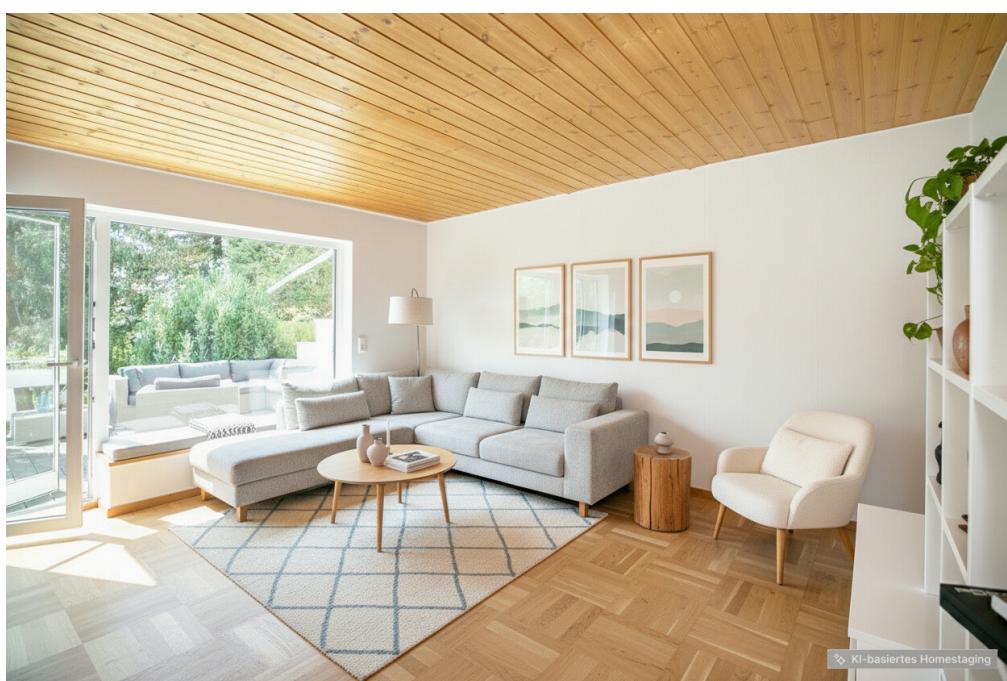
Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



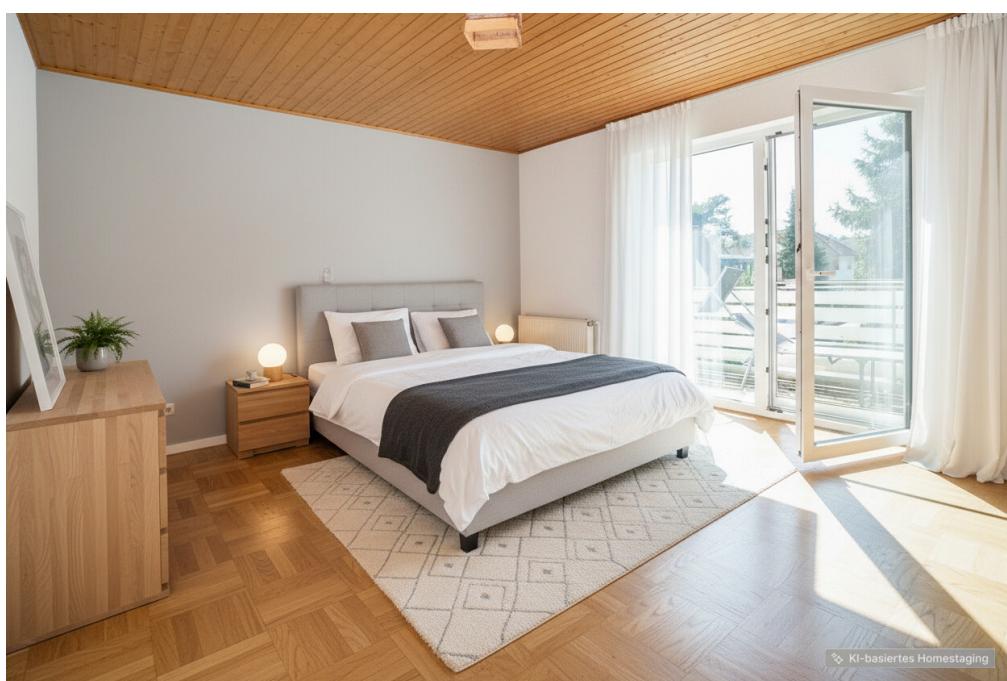
Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## A first impression

This terraced house is located in one of the most sought-after areas of Rödermark Ober-Roden, in the Breidert district, on a quiet residential street at the end of a cul-de-sac. A variety of shops, a medical center, and the Ober-Roden S-Bahn station are all within easy walking distance. The kindergarten is approximately four minutes away, and the new primary school can be reached in just one minute. The terraced house has a typical layout. The ground floor is accessed through a vestibule, leading into the living/dining area with access to the large terrace and garden. The terrace and garden face southwest, ensuring plenty of sunshine well into the evening. From the dining area, you enter the semi-open kitchen, which will remain in the house. A large, floor-to-ceiling window overlooking the garden and the corresponding glass door provide ample natural light in the living space. A wood-burning stove with a heating insert offers cozy warmth during the colder months. A cloakroom and a guest WC are also located on the ground floor. The upper floor comprises two bedrooms and a bathroom with a bathtub and shower. Two further bedrooms are located in the converted attic. Two dormer windows with large windows in the attic not only enlarge the living space but also provide plenty of natural light. The basement offers two storage rooms and a small utility room with a laundry area. A parking space is located in front of the house. We would be happy to provide you with more detailed information about this family-friendly terraced house in the popular Breidert district of Ober-Roden.

Property ID: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Details of amenities

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

Property ID: 25004063 - 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: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Other information

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 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.

Property ID: 25004063 - 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)