

Rödermark – Ober-Roden

# Versatile 1-3 family house in a well-maintained condition

*Property ID: 25004059*



**PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 225 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25004059 - 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: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## At a glance

Property ID	25004059
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1926
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	259.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1927

Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property





Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property

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)

Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## A first impression

This charming and well-maintained three-family house is situated in a quiet location in the heart of Oberroden. The S-Bahn (suburban train) station and a variety of shops for daily needs are just a 3-minute walk away. The property comprises three independent apartments, offering numerous possibilities such as multi-generational living, owner-occupancy for a larger family, or even combining living and renting (e.g., the attic apartment). Each floor has its own kitchen and bathroom. The layout is as follows: Ground floor: Four rooms, kitchen, hallway, and bathroom; First floor: Three rooms, kitchen, hallway, and bathroom; Attic: Two rooms, kitchen, hallway, and bathroom. During the summer months, the secluded courtyard offers ample space for relaxation, barbecues, and socializing with family and friends. The courtyard is lovingly landscaped with a variety of flowers and plants and requires minimal maintenance. A small outbuilding provides additional storage space for garden furniture and bicycles. A single garage and a parking space in front of the garage are also located on the property. We would be happy to provide you with further information about this charming and well-maintained property in the heart of Oberroden.

Property ID: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Details of amenities

- Drei Wohneinheiten mit jeweils eigener Küche und Tageslichtbad
- Liebevoll angelegter Innenhof
- Kleines Nebengebäude als Stauraum und Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- Garage und Stellplatz (im Angebotspreis enthalten)



Property ID: 25004059 - 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: 25004059 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 259.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25004059 - 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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