

#### Rödermark – Ober-Roden

# Charmantes Ein- bis Dreifamilienhaus im Herzen von Ober-Roden

Property ID: 25004059



PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 225 m<sup>2</sup>



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



# 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	598.000 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



# **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	259.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	Н
Year of construction according to energy certificate	1927













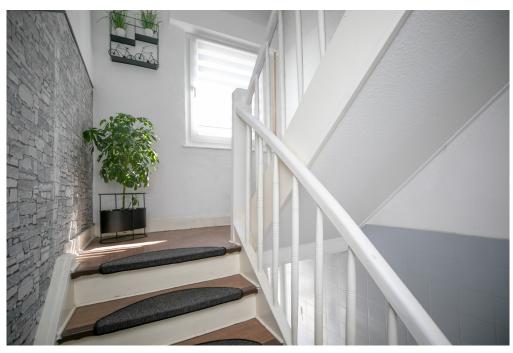












































#### The property

#### 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



#### A first impression

In einer ruhigen Lage im Herzen von Oberroden befindet sich dieses charmante und gepflegte Dreifamilienhaus. Die S-Bahn erreichen Sie in 3 Gehminuten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die Immobilie besteht aus drei eigenständigen Wohneinheiten und bietet daher viele Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. als Mehrgenerationenhaus, Eigennutzung für die größere Familie oder auch Wohnen und Vermieten (z.B. die Dachgeschosswohnung).

Alle Etagen verfügen über eine eigene Küche und ein eigenes Badezimmer.

Die Aufteilung:

Erdgeschoss: Vier Zimmer, Küche, Diele und Bad Obergeschoss: Drei Zimmer, Küche, Diele und Bad Dachgeschoss: Zwei Zimmer, Küche, Diele und Bad

In den Sommermonaten bietet der von außen nicht einsehbare Innenhof viel Platz zum Entspannen oder gemeinsamen Grillen & Chillen mit der Familie und Freunden. Der Innenhof ist liebevoll mit einer Vielzahl von Blumem und Pflanzen pflegeleicht angelegt.

Ein kleines Nebengebäude sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel und Fahrräder.

Eine Einzelgarage und ein Stellplatz vor der Garage befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Gern geben wir Ihnen nähere Auskünfte zu dieser charmanten und gepflegten Immobilie im Herzen von Oberroden.



#### 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)



#### 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.



#### Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 259.90 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. 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.



#### 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