

Rödermark - Ober-Roden

# Family home with character, spaciousness and potential

*Property ID: 25004035*



**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 976 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25004035 - 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: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## At a glance

|                      |                                       |                               |   |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25004035                              | Purchase Price                | 749.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 189,15 m <sup>2</sup>             | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                 |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Modernisation / Refurbishment | 2018  |
| Rooms                | 6                                     | Condition of property         | Well-maintained   |
| Bedrooms             | 4                                     | Usable Space                  | ca. 127 m <sup>2</sup>  |
| Bathrooms            | 2                                     | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |
| Year of construction | 1963                                  |                               |   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                               |   |

Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 193.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 21.07.2035      | Energy efficiency class                              | F                           |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1963                        |

Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## The property



Property ID: 25004035 - 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: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **A first impression**

Welcome to a home that offers everything families appreciate: space, light, freedom, and plenty of opportunities for personalization. This charming detached house in a classic country style impresses with its generous layout, expansive grounds, and numerous amenities such as an outdoor pool, pool house, and sunny terraces. The bright conservatory, added in the early 1990s, forms the heart of the home. Together with the open-plan kitchen, it creates a space that connects everyday life – whether for shared meals, studying, or relaxing with a view of the garden. From here, there is direct access to the terrace, ideal for al fresco dining or social gatherings. The large living room with a fireplace creates a pleasant atmosphere for quiet evenings. The adjacent library, currently used as a dining room, offers space for larger gatherings or can be flexibly reconfigured. Another room on the ground floor is suitable as a study, guest room, or teenager's room. The additional bathroom on this level ensures comfort and flexibility in daily life. Upstairs, there are three bedrooms – ideal for parents, children, or even a separate study or hobby room. The spacious bathroom is functional but offers potential for modernization to meet contemporary standards. The fully finished basement boasts ample storage space and a disused indoor pool. This can be reactivated or converted into a leisure or fitness area – depending on your needs. The property is expansive and well-maintained, featuring an outdoor pool, pool house, and garden areas that provide plenty of space for leisure and relaxation. A generous garage and an additional parking space complete the offering. Furthermore, the size of the plot opens up additional possibilities: subdivision or further development is conceivable and has already been implemented several times in the neighborhood. A house with solid construction, character, and plenty of room for new ideas – ideal for families who value quality, space, and design freedom.

**Property ID: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Details of amenities**

- **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**

**Property ID: 25004035 - 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: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 193.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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.

**Property ID: 25004035 - 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)**