

Rödermark / Ober-Roden

## Casa adosada ideal para familias en Ober-Roden/Breidert

Número de propiedad: 25004063



PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 163 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25004063                           |
| Superficie habitable | ca. 140 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 5                                  |
| Dormitorios          | 4                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1989                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 529.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Chalet adosado central                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón            |

Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 19.09.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 60.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1989                   |



Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad



Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad





Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad



Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad





Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad



Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad





Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad





Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Una primera impresión

Esta casa adosada se encuentra en una de las zonas más cotizadas de Rödermark Ober-Roden, en el distrito de Breidert, en una tranquila calle residencial al final de una calle sin salida. A poca distancia a pie encontrará una variedad de tiendas, un centro médico y la estación de S-Bahn de Ober-Roden. La guardería está a unos cuatro minutos y la nueva escuela primaria a solo un minuto. La casa adosada presenta una distribución típica. A la planta baja se accede a través de un vestíbulo que conduce al salón-comedor con acceso a la amplia terraza y al jardín. La terraza y el jardín están orientados al suroeste, lo que garantiza una gran cantidad de sol hasta bien entrada la noche. Desde el comedor se accede a la cocina semiabierta, que permanecerá en la casa. Un gran ventanal de suelo a techo con vistas al jardín y su correspondiente puerta de cristal proporcionan abundante luz natural al espacio habitable. Una estufa de leña con inserto calefactor proporciona un calor acogedor durante los meses más fríos. En la planta baja también se encuentran un aseo y un aseo de invitados. La planta superior consta de dos dormitorios y un baño con bañera y ducha. Dos dormitorios más se encuentran en el ático reformado. Dos grandes ventanales abuhardillados en el ático no solo amplían el espacio habitable, sino que también proporcionan abundante luz natural. El sótano ofrece dos trasteros y un pequeño lavadero con zona de lavandería. Hay una plaza de aparcamiento delante de la casa. Estaremos encantados de proporcionarle más información sobre esta casa adosada ideal para familias en el popular barrio de Breidert, en Ober-Roden.

Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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