

Rödermark - Ober-Roden

Casa familiar con carácter, amplitud y potencial.

Número de propiedad: 25004035



**PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 189,15 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 976 m²**

Número de propiedad: 25004035 - 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: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

De un vistazo

Número de propiedad	25004035
Superficie habitable	ca. 189,15 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1963
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 127 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	21.07.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	193.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad



Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad



Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad



Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad



Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad



Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad



Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad



Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Una primera impresión

Bienvenido a una casa que ofrece todo lo que las familias aprecian: espacio, luz, libertad y muchas opciones de personalización. Esta encantadora casa unifamiliar de estilo rústico clásico impresiona por su generosa distribución, sus amplios terrenos y sus numerosas comodidades, como piscina exterior, caseta de piscina y soleadas terrazas. El luminoso invernadero, añadido a principios de los 90, constituye el corazón de la casa. Junto con la cocina americana, crea un espacio que conecta la vida cotidiana, ya sea para compartir comidas, estudiar o relajarse con vistas al jardín. Desde aquí, se accede directamente a la terraza, ideal para cenar al aire libre o reuniones sociales. El amplio salón con chimenea crea un ambiente agradable para veladas tranquilas. La biblioteca adyacente, actualmente utilizada como comedor, ofrece espacio para reuniones más grandes o puede reconfigurarse con flexibilidad. Otra habitación en la planta baja puede utilizarse como estudio, habitación de invitados o habitación para adolescentes. El baño adicional en esta planta garantiza comodidad y flexibilidad en la vida diaria. En la planta superior, hay tres dormitorios, ideales para padres e hijos, o incluso como estudio o sala de ocio independiente. El espacioso baño es funcional, pero ofrece potencial de modernización para cumplir con los estándares contemporáneos. El sótano, completamente terminado, cuenta con amplio espacio de almacenamiento y una piscina cubierta en desuso. Esta puede reactivarse o convertirse en una zona de ocio o fitness, según sus necesidades. La propiedad es amplia y está bien cuidada, con piscina exterior, caseta de piscina y zonas ajardinadas que ofrecen amplio espacio para el ocio y la relajación. Un amplio garaje y una plaza de aparcamiento adicional completan la oferta. Además, el tamaño de la parcela ofrece nuevas posibilidades: se puede subdividir o desarrollar una mayor propiedad, algo que ya se ha implementado en varias ocasiones en el barrio. Una casa de construcción sólida, con carácter y mucho espacio para nuevas ideas, ideal para familias que valoran la calidad, el espacio y la libertad de diseño.

Número de propiedad: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Detalles de los servicios

- **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**

Número de propiedad: 25004035 - 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: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m²*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 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: 25004035 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com