

Rödermark - Ober-Roden

# Attraktives Reihenendhaus mit lichtdurchflutetem Wohnambiente

**CODE DU BIEN: 25004044**



**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146,82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 280 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## En un coup d'œil

|                        |                           |                              |   |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25004044                  | Prix d'achat                 | 595.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 146,82 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison en bande d'angle   |
| Type de toiture        | à deux versants           | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 6                         | Modernisation / Rénovation   | 2024  |
| Chambres à coucher     | 5                         | État de la propriété         | Modernisé   |
| Salles de bains        | 2                         | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 2000                      | Surface de plancher          | ca. 47 m <sup>2</sup>   |
| Place de stationnement | 2 x surface libre         | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                   | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                               | 73.80 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 18.03.2035           | Classement énergétique                                      | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2000                                  |

CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Une première impression

Dieses liebevoll modernisierte Reihenendhaus in angenehmer, ruhiger Wohnlage ist ein wahres Raumwunder und somit perfekt für Familien, die sich Platz, Komfort und ein schönes Miteinander wünschen. Das nach Süden ausgerichtete, sonnige Grundstück mit seiner großzügigen Terrasse lädt zu entspannten Nachmittagen im Freien, gemeinsamen Grillabenden oder fröhlichem Spielen im Garten ein.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden sorgt für ein warmes, wohnliches Ambiente – ideal für gemütliche Stunden mit der Familie.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer, das sich optimal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Das zweite Obergeschoss punktet mit einem besonders großen Raum, der sich wunderbar als Elternschlafzimmer eignet.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss mit einem großen Studio, das sich flexibel nutzen lässt – sei es als Spielzimmer, Rückzugsort für Teenager oder kreativer Arbeitsplatz.

Der Keller mit normaler Deckenhöhe bietet zusätzlichen Raum, den Sie nach Belieben nutzen können, sei es für Hobbys, Sport oder als Stauraum für alles, was im Familienleben nicht fehlen darf.

Besonders praktisch ist, dass in den oberen Etagen derzeit noch kein Bodenbelag

verlegt ist. So haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wohnträume ganz nach eigenem Geschmack zu verwirklichen.

Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und durch einen sinnvollen Grundstückszukauf erweitert worden – ein echtes Plus für Familien. Zwei zur Immobilie gehörende Stellplätze bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Es ist das ideale Zuhause für Familien, die sich ein großzügiges, helles Haus mit Garten in ruhiger Umgebung wünschen – mit viel Platz, individueller Gestaltungsfreiheit und Raum zum Wachsen.

**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

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 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.

**CODE DU BIEN: 25004044 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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