

Rödermark / Ober-Roden

# Maison mitoyenne idéale pour les familles à Ober-Roden/Breidert

CODE DU BIEN: 25004063



PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 163 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

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

CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25004063          |
| Surface habitable      | ca. 140 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 5                 |
| Chambres à coucher     | 4                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1989              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 529.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande centrale                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2020                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 60.00 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 19.09.2035           | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1989                                  |

CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne est située dans l'un des quartiers les plus prisés de Rödermark Ober-Roden, dans le district de Breidert, au calme d'une rue résidentielle en impasse. Commerces, centre médical et gare S-Bahn d'Ober-Roden sont accessibles à pied. L'école maternelle se trouve à environ quatre minutes et la nouvelle école primaire à une minute. La maison présente une configuration classique. Au rez-de-chaussée, un vestibule donne sur le séjour/salle à manger, qui s'ouvre sur une grande terrasse et un jardin. Orientés sud-ouest, ces espaces bénéficient d'un ensoleillement optimal jusqu'en soirée. Depuis le séjour, on accède à la cuisine semi-ouverte, qui restera dans la maison. Une grande baie vitrée donnant sur le jardin et sa porte-fenêtre inondent de lumière naturelle le séjour. Un poêle à bois avec insert chauffant assure une chaleur agréable en hiver. Un vestiaire et des toilettes invités complètent le rez-de-chaussée. L'étage supérieur comprend deux chambres et une salle de bains avec baignoire et douche. Deux autres chambres se trouvent dans les combles aménagés. Deux lucarnes avec de grandes fenêtres dans les combles agrandissent l'espace de vie et y apportent une belle luminosité naturelle. Le sous-sol offre deux pièces de rangement et une petite buanderie. Une place de parking est située devant la maison. Nous serions ravis de vous fournir des informations plus détaillées sur cette maison mitoyenne idéale pour une famille, située dans le quartier prisé de Breidert à Ober-Roden.

CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25004063 - 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: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25004063 - 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)