

Rödermark / Ober-Roden

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

**CODE DU BIEN: 25004063**



**PRIX D'ACHAT: 519.000 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	Prix d'achat	519.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1989		
Place de stationnement	1 x surface libre		

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

## Informations énergétiques

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

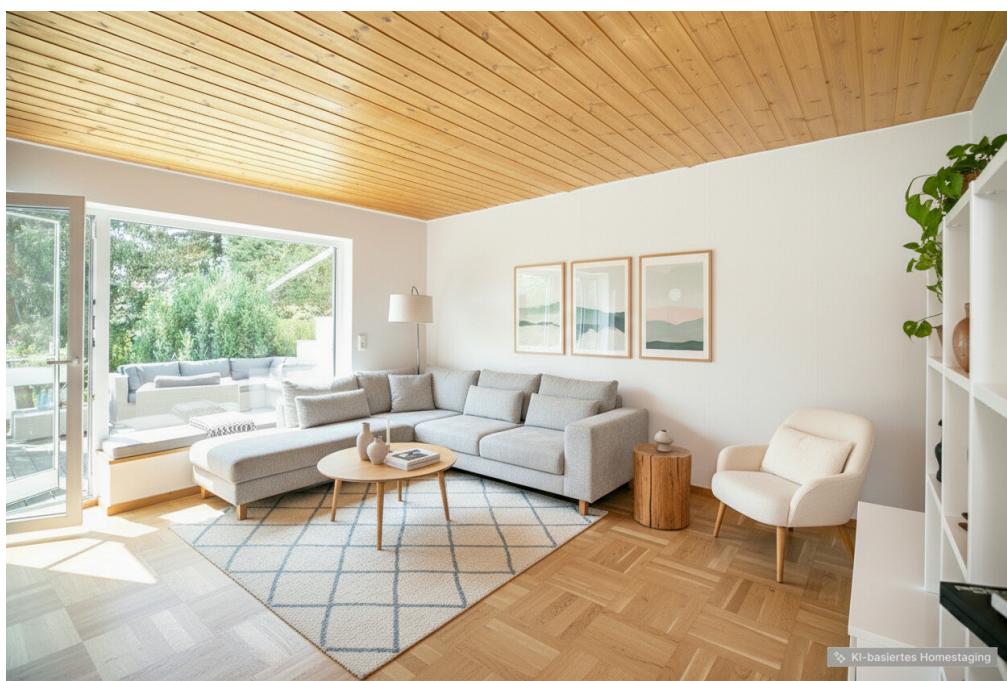
CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La propriété



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

## La propriété



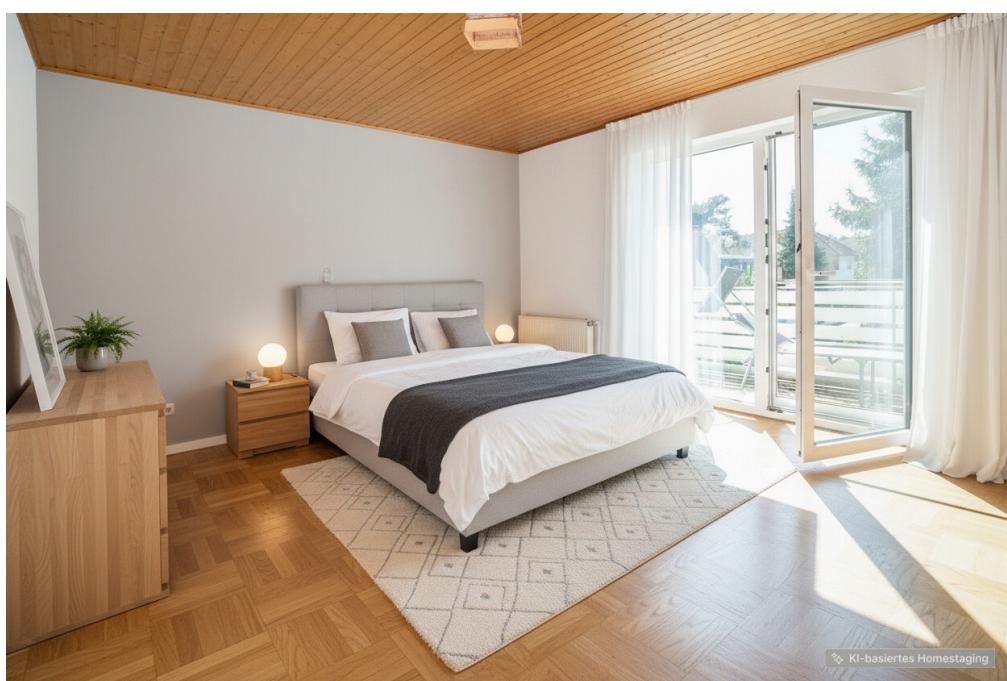
CODE DU BIEN: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## 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



❖ Ki-basiertes Homestaging

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

## La propriété



© KI-basiertes Homestaging

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

**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: 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 invitent complètement 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
- Tageslichtbadzimmer
- 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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)