

Rödermark / Ober-Roden

# Ein Zuhause zum Ankommen – modernes Familienhaus mit Licht und Raum in perfekter Symbiose

*Αριθμός ακινήτου: 26004026*



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.250.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 213,43 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 672 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26004026	Τιμή αγοράς	1.250.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 213,43 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 105 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	2018		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμία	Τελική ζήτηση ενέργειας	26.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.04.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2018

Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



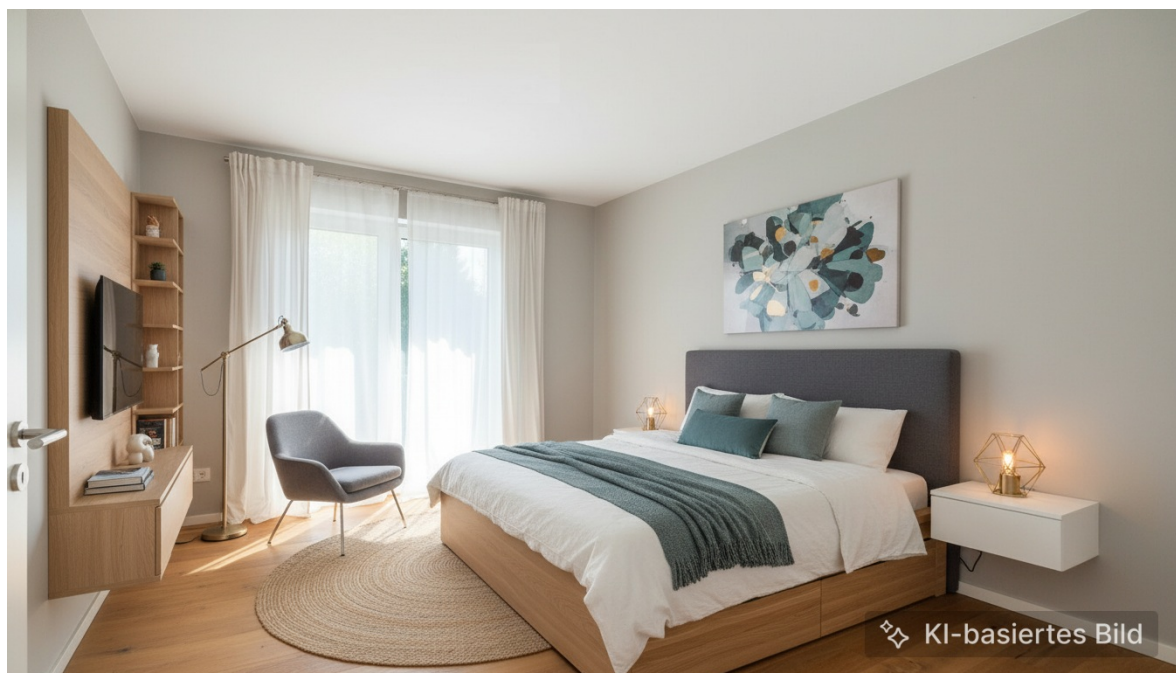
Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Το ακίνητο



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

**Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

## Μια πρώτη εντύπωση

Dieses im Jahr 2018 erbaute Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hochwertige Technik und ein außergewöhnlich harmonisches Wohngefühl – ein Zuhause, in dem man sofort ankommt.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiges Entrée, das mit seiner Offenheit und Klarheit ein Gefühl von Ruhe und Ankommen vermittelt. Direkt angeschlossen befindet sich ein praktisches Garderobenzimmer mit Zugang zur Doppelgarage – komfortabel und perfekt durchdacht für den Alltag. Geradeaus öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und lassen Innen- und Außenbereich ineinander übergehen. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse, teilweise überdacht, lädt zu entspannten Stunden in der Sonne oder gemütlichen Abenden im Freien ein.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen zusätzlich ein ruhiges Arbeitszimmer sowie ein stilvolles Gäste-WC zur Verfügung.

Das Obergeschoss ist ganz dem Rückzug und der Familie gewidmet. Drei liebevoll geschnittene Schlafzimmer bieten Raum für Individualität und Geborgenheit. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer sowie den privaten Elternbereich mit großzügigem Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Bad en suite – ein kleiner Rückzugsort im eigenen Zuhause. Zwei der insgesamt vier Schlafzimmer verfügen zudem über einen vorgelagerten Balkon, der aktuell noch auf seine Fertigstellung wartet und Raum für persönliche Gestaltungsideen lässt.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit Wohnqualität statt reiner Nutzfläche. Voll unterkellert und ebenfalls mit Fußbodenheizung ausgestattet, bietet es ein

großzügiges Gästezimmer mit eigenem Gäste Bad – ideal für Familie und Freunde.  
Ergänzt wird diese Ebene durch einen Hauswirtschaftsraum sowie weitere praktische Abstellräume.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-/Wärmepumpe und unterstreicht den zeitgemäßen, energieeffizienten Standard des Hauses.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause mit Wärme, Raum für Leben und vielen Momenten, die bleiben.

**Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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