

Rödermark - Ober-Roden

Οικογενειακό σπίτι με χαρακτήρα, ευρυχωρία και δυνατότητες

Αριθμός ακινήτου: 25004035



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 189,15 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 976 m²

Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

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

Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25004035	Τιμή αγοράς	749.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 189,15 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2018
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 127 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Πισίνα, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1963		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	193.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	21.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1963

Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε σε ένα σπίτι που προσφέρει όλα όσα εκτιμούν οι οικογένειες: χώρο, φως, ελευθερία και πολλές ευκαιρίες για εξατομίκευση. Αυτή η γοητευτική μονοκατοικία σε κλασικό εξοχικό στιλ εντυπωσιάζει με τη γενναιοδωρή διαρρύθμισή της, τους εκτεταμένους χώρους και τις πολυάριθμες παροχές της, όπως εξωτερική πισίνα, pool house και ηλιόλουστες βεράντες. Το φωτεινό θερμοκήπιο, που προστέθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1990, αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Μαζί με την ανοιχτή κουζίνα, δημιουργεί έναν χώρο που συνδέει την καθημερινή ζωή - είτε για κοινά γεύματα, διάβασμα είτε για χαλάρωση με θέα στον κήπο. Από εδώ, υπάρχει άμεση πρόσβαση στη βεράντα, ιδανική για δείπνο στο υπαίθρο ή κοινωνικές συγκεντρώσεις. Το μεγάλο σαλόνι με τζάκι δημιουργεί μια ευχάριστη ατμόσφαιρα για ήσυχα βράδια. Η παρακείμενη βιβλιοθήκη, που χρησιμοποιείται σήμερα ως τραπεζαρία, προσφέρει χώρο για μεγαλύτερες συγκεντρώσεις ή μπορεί να αναδιαμορφωθεί με ευελιξία. Ένα άλλο δωμάτιο στο ισόγειο είναι κατάλληλο ως γραφείο, δωμάτιο επισκεπτών ή δωμάτιο εφήβων. Το επιπλέον μπάνιο σε αυτό το επίπεδο εξασφαλίζει άνεση και ευελιξία στην καθημερινή ζωή. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία υπνοδωμάτια - ιδανικά για γονείς, παιδιά ή ακόμα και ξεχωριστό δωμάτιο μελέτης ή χόμπι. Το ευρύχωρο μπάνιο είναι λειτουργικό, αλλά προσφέρει δυνατότητες εκσυγχρονισμού ώστε να ανταποκρίνεται στα σύγχρονα πρότυπα. Το πλήρως εξοπλισμένο υπόγειο διαθέτει άφθονο αποθηκευτικό χώρο και μια εγκαταλελειμμένη εσωτερική πισίνα. Αυτή μπορεί να επαναλειτουργήσει ή να μετατραπεί σε χώρο αναψυχής ή γυμναστικής - ανάλογα με τις ανάγκες σας. Το ακίνητο είναι εκτεταμένο και καλοδιατηρημένο, με εξωτερική πισίνα, σπιτάκι πισίνας και κήπους που προσφέρουν άφθονο χώρο για αναψυχή και χαλάρωση. Ένα μεγάλο γκαράζ και μια επιπλέον θέση στάθμευσης ολοκληρώνουν την προσφορά. Επιπλέον, το μέγεθος του οικοπέδου ανοίγει πρόσθετες δυνατότητες: η διαίρεση ή η περαιτέρω ανάπτυξη είναι πιθανή και έχει ήδη υλοποιηθεί αρκετές φορές στη γειτονιά. Ένα

σπίτι με στιβαρή κατασκευή, χαρακτήρα και άφθονο χώρο για νέες ιδέες - ιδανικό για οικογένειες που εκτιμούν την ποιότητα, τον χώρο και την ελευθερία σχεδιασμού.

Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25004035 - 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: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Άλλες πληροφορίες

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 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: 25004035 - 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