

Rödermark - Ober-Roden

# Karakteres, tágas és nagy potenciállal rendelkező családi ház

VP azonosító: 25004035



VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 189,15 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 976 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Áttekintés

VP azonosító	25004035
Hasznos lakótér	ca. 189,15 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	749.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 127 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	193.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963

VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Az első benyomás

Üdvözljük egy olyan otthonban, amely mindent kínál, amit a családok értékelnek: teret, fényt, szabadságot és rengeteg személyre szabási lehetőséget. Ez a bájos, klasszikus vidéki stílusú családi ház nagyvonalú elrendezésével, tágas kertjével és számos kényelmi szolgáltatásával, mint például kültéri medence, medenceház és napsütötte teraszok, lenyugó. A ház szívet az 1990-es évek elején épült világos télikert alkotja. A nyitott konyhával együtt olyan teret teremt, amely összeköti a mindennapi életet – legyen szó közös étkezésről, tanulásról vagy pihenésről a kertre néző kilátással. Innen közvetlen kijárat nyílik a teraszra, amely ideális szabadtéri étkezésekhez vagy társasági összejövetelekhez. A kandallóval ellátott nagy nappali kellemes hangulatot teremt a csendes estékhez. A szomszédos könyvtár, amely jelenleg étkezőként funkcionál, nagyobb összejövetelekhez is helyet kínál, vagy rugalmasan átalakítható. A földszinten található egy másik szoba dolgozószobaként, vendégszobaként vagy tinédzserszobaként is alkalmas. Az ezen a szinten található további fürdőszoba kényelmet és rugalmasságot biztosít a mindennapi életben. Az emeleten három hálószoba található – ideális szülőknek, gyerekeknek, vagy akár egy külön dolgozószobának vagy hobbiszobának. A tágas fürdőszoba funkcionális, de lehetőséget kínál a modernizációra a mai igényeknek megfelelően. A teljesen befejezett pince bőséges tárolóhellyel és egy használaton kívüli fedett medencével rendelkezik. Ez igény szerint újraaktiválható, vagy átalakítható szabadidős vagy fitness részleggé. Az ingatlan tágas és jól karbantartott, kültéri medencével, medenceházzal és kerttel, amelyek rengeteg helyet biztosítanak a kikapcsolódáshoz és a pihenéshez. A tágas garázs és egy további parkolóhely teszi teljessé a kínálatot. Továbbá a telek mérete további lehetőségeket nyit meg: felosztás vagy további fejlesztés is elképzelhető, és a környéken már többször is megvalósult. Masszív szerkezetű, karakteres ház, amely rengeteg teret enged az új ötleteknek – ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a minőséget, a teret és a tervezési szabadságot.

**VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Részletes felszereltség**

- **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**

**VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

**Fahrgasse 41, 63303 Dreieich**

**Tel.: +49 6103 - 48 629 0**

**E-Mail: dreieich@von-poll.com**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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