

Rödermark / Ober-Roden

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

Codice oggetto: 26004026



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213,43 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m²

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26004026	Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Superficie netta	ca. 213,43 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 105 m ²
Anno di costruzione	2018	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo energetico	26.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2036	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



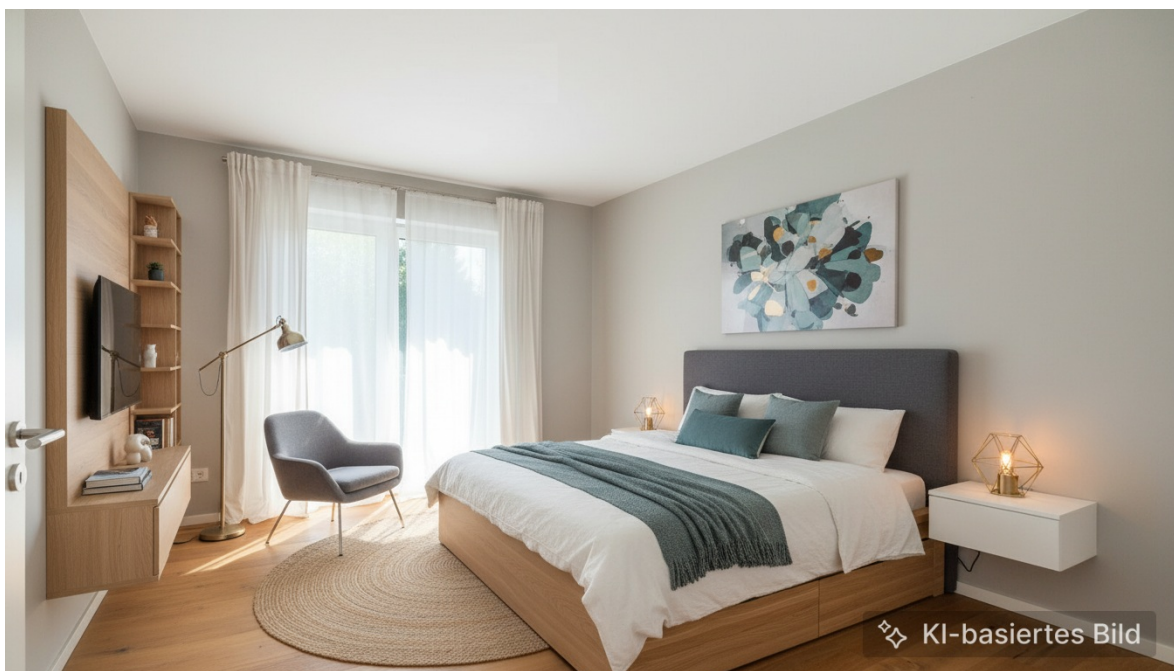
Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

La proprietà



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

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26004026 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com