

Rödermark / Ober-Roden

## Casa a schiera adatta alle famiglie a Ober-Roden/Breidert

**Codice oggetto: 25004063**



**PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 163 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

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

Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004063
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

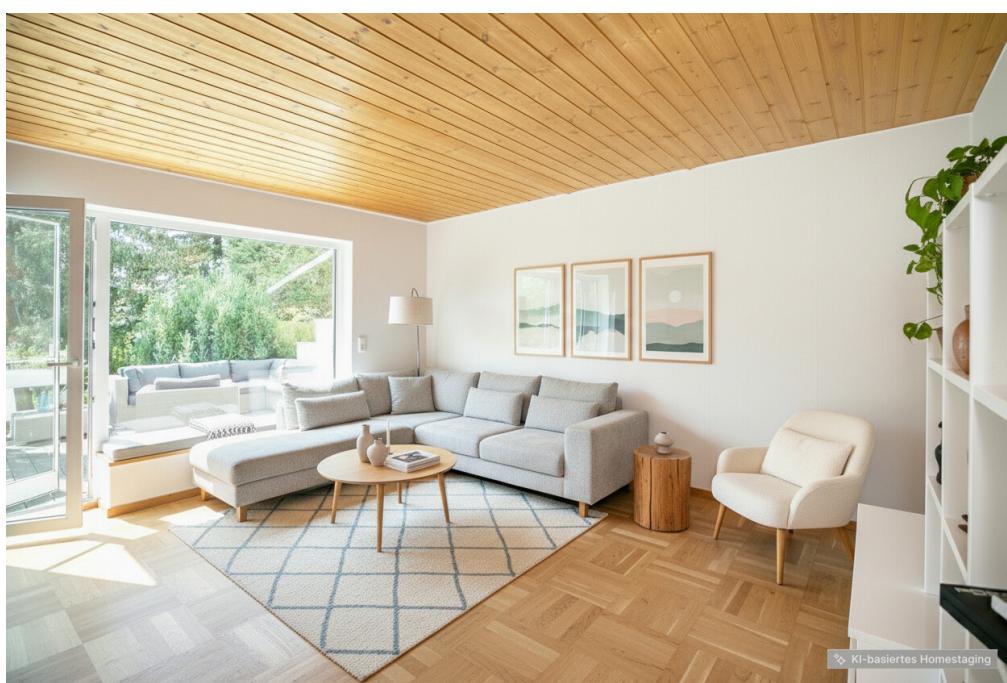
Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



❖ KI-basiertes Homestaging

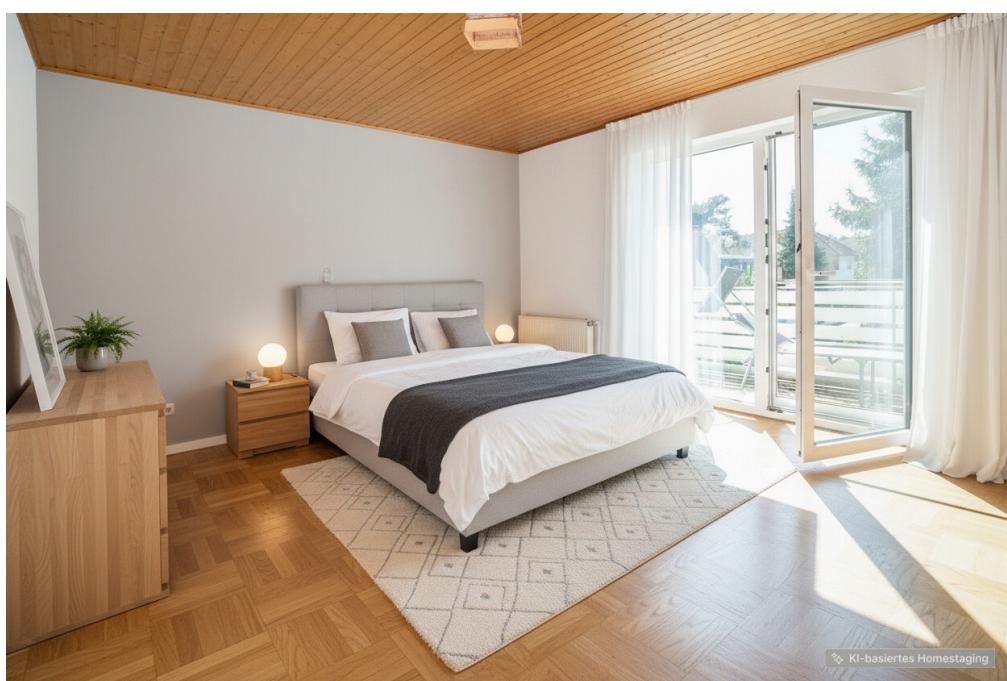
Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



❖ KI-basiertes Homestaging

Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## La proprietà



Codice oggetto: 25004063 - 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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Una prima impressione

Questa casa a schiera si trova in una delle zone più ambite di Rödermark Ober-Roden, nel quartiere Breidert, in una tranquilla strada residenziale alla fine di una strada senza uscita. Diversi negozi, un centro medico e la stazione della S-Bahn di Ober-Roden sono tutti facilmente raggiungibili a piedi. L'asilo nido è a circa quattro minuti di distanza e la nuova scuola elementare è raggiungibile in un solo minuto. La casa a schiera ha una disposizione tipica. Il piano terra è accessibile tramite un vestibolo che conduce alla zona soggiorno/pranzo con accesso all'ampia terrazza e al giardino. La terrazza e il giardino sono esposti a sud-ovest, garantendo abbondante luce solare fino a tarda sera. Dalla zona pranzo si accede alla cucina semi-aperta, che rimarrà all'interno della casa. Un'ampia finestra a tutta altezza con vista sul giardino e la relativa porta a vetri garantiscono un'abbondante illuminazione naturale nella zona giorno. Una stufa a legna con inserto riscaldante offre un piacevole tepore durante i mesi più freddi. Al piano terra si trovano anche un guardaroba e un bagno per gli ospiti. Il piano superiore comprende due camere da letto e un bagno con vasca e doccia. Altre due camere da letto si trovano nella mansarda ristrutturata. Due abbaini con ampie finestre nella mansarda non solo ampliano lo spazio abitativo, ma forniscono anche molta luce naturale. Il seminterrato offre due ripostigli e un piccolo ripostiglio con zona lavanderia. Un posto auto si trova di fronte alla casa. Saremo lieti di fornirvi informazioni più dettagliate su questa casa a schiera adatta alle famiglie nel popolare quartiere Breidert di Ober-Roden.

Codice oggetto: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche Bulthaup
- Gäste-WC
- Kaminofen
- Tageslichtbadzimmer
- Große Terrasse in süd-westlicher Ausrichtung
- Mit Gauben ausgebautes Dachgeschoss
- Ein PKW-Stellplatz
- Kellerräume

Codice oggetto: 25004063 - 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: 25004063 - 63322 Rödermark / Ober-Roden

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25004063 - 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](http://www.von-poll.com)