

Rödermark - Ober-Roden

# Großzügiges Grundstück, eigener Pool, ruhige Lage – Haus mit Potenzial

*Número da propriedade: 25004035*



**PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 189,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 976 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004035	Preço de compra	749.000 EUR
Área	ca. 189,15 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	4	Área útil	ca. 127 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1963		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	193.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.07.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel



Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel



Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel



Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel



Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel



Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel



Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel



Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Uma primeira impressão

Willkommen in einem Zuhause, das alles bietet, was Familien schätzen: Platz, Licht, Freiraum und viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Dieses charmante Einfamilienhaus im klassischen Landhausstil überzeugt durch seine großzügige Aufteilung, ein weitläufiges Grundstück und zahlreiche Annehmlichkeiten wie Außenpool, Poolhaus und sonnige Terrassenflächen.

Der helle Wintergarten, Anfang der 1990er Jahre angebaut, bildet das Herzstück des Hauses. Zusammen mit der offenen Küche entsteht hier ein Raum, der den Alltag verbindet – ob beim gemeinsamen Essen, Lernen oder Entspannen mit Blick in den Garten. Von hier aus führt der direkte Zugang auf die Terrasse, die sich ideal für Mahlzeiten im Freien oder gesellige Runden eignet.

Das große Wohnzimmer mit Kamin schafft eine angenehme Atmosphäre für ruhige Abende. Die angrenzende Bibliothek, derzeit als Esszimmer genutzt, bietet Platz für größere Runden oder kann flexibel umgestaltet werden.

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich als Arbeits-, Gäste- oder Jugendzimmer. Das zusätzliche Bad auf dieser Ebene sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung – ideal für Eltern, Kinder oder auch ein separates Arbeits- oder Hobbyzimmer. Das großzügige Badezimmer ist funktional, bietet jedoch Modernisierungspotenzial, um es an zeitgemäße Ansprüche anzupassen.

Der voll unterkellerte Bereich überzeugt mit viel Stauraum und einem stillgelegten Indoorpool. Dieser kann reaktiviert oder in eine Freizeit- oder Fitnessfläche umgewandelt werden – je nach Bedarf.

Das Grundstück ist weitläufig und gepflegt – mit Außenpool, Poolhaus und Gartenbereichen, die ausreichend Platz für Freizeit und Erholung bieten. Eine großzügige Garage und ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Darüber hinaus eröffnet die Grundstücksgröße weitere Möglichkeiten: Eine Teilung oder zusätzliche Bebauung ist denkbar und wurde in der Nachbarschaft bereits mehrfach umgesetzt.

Ein Haus mit solider Substanz, Charakter und viel Raum für neue Ideen – ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Platz und Gestaltungsfreiheit legen.

**Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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