

Rödermark – Ober-Roden

# Modernisiertes Reiheneckhaus mit 5 Schlafzimmern und sonnigem Garten

Objektnummer: 25004044



KAUFPREIS: 639.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25004044                  |
| Wohnfläche   | ca. 146,82 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2000                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 639.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reiheneckhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 47 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 73.80 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 18.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000              |

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



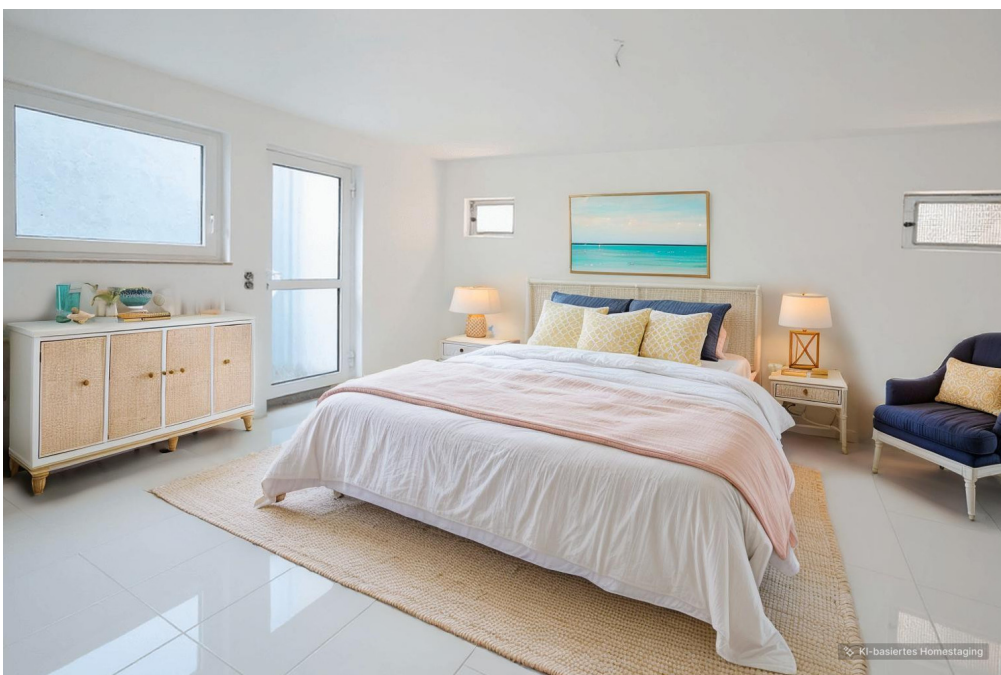
Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll modernisierte Reihenendhaus in angenehmer, ruhiger Wohnlage ist ein wahres Raumwunder – perfekt für Familien, die sich Platz, Komfort und ein schönes Miteinander wünschen. Das sonnige, nach Süden ausgerichtete Grundstück lädt mit seiner großzügigen Terrasse zu entspannten Nachmittagen im Freien, gemeinsamen Grillabenden oder fröhlichem Spielen im Garten ein.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden sorgt für ein warmes, wohnliches Ambiente – ideal für gemütliche Stunden mit der Familie.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer – optimal für Kinderzimmer, Gäste oder ein Homeoffice. Das zweite Obergeschoss punktet mit einem besonders großen Raum, der sich wunderbar als Elternschlafzimmer eignet. Hier besteht sogar die Möglichkeit, ein zusätzliches Bad zu integrieren – perfekt, um den Alltag mit Kindern noch entspannter zu gestalten.

Ein weiteres Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss: Ein großes Studio, das sich flexibel nutzen lässt – ob als Spielzimmer, Rückzugsort für Teenager oder kreativer Arbeitsplatz.

Der Keller mit normaler Deckenhöhe bietet viel zusätzlichen Raum – sei es für Hobbys, Sport oder einfach als Stauraum für alles, was im Familienleben nicht fehlen darf.

Besonders praktisch: In den oberen Etagen ist derzeit noch kein Bodenbelag verlegt – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wohnträume ganz nach eigenem Geschmack zu verwirklichen.

Die Immobilie ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und wurde durch einen sinnvollen Grundstückszukauf erweitert – ein echtes Plus für Familien. Zwei zur Immobilie gehörende Stellplätze bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein ideales Zuhause für Familien, die sich ein großzügiges, helles Haus mit Garten in ruhiger Umgebung wünschen – mit viel Platz, individueller Gestaltungsfreiheit und Raum zum Wachsen.

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25004044 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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