

Rödermark – Ober-Roden

# Modernes Wohnen im Breidert mit traumhaftem Süd-West Garten

Objektnummer: 25004017



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

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 786 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Auf einen Blick

Objektnummer	25004017
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	284.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004017 - 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: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser lichtdurchflutete Bungalow verbindet modernes Design mit gemütlichem Wohnkomfort und bietet alles, was das Herz begehrt. Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre, während die hochwertig ausgestattete Küche zum geselligen Kochen einlädt. Zwei Schlafzimmer und zwei stilvolle Bäder - davon ein luxuriöses Bad en suite - sorgen für höchsten Wohnkomfort. Große Fensterfronten holen die Sonne ins Haus und geben den Blick frei auf den schön angelegten, aber pflegeleichten Garten. Hier können Sie auf der großzügigen Südterrasse entspannen und die Ruhe genießen. Der Bungalow wurde überwiegend modernisiert, so dass Sie sofort einziehen können. Auch das Dach ist nagelneu - es wurde erst im letzten Jahr erneuert. Trotz der idyllischen, ruhigen Lage sind Sie bestens angebunden. Und....selbstverständlich steht Ihnen eine Doppelgarage zur Verfügung. Ein Zuhause zum Wohlfühlen - stilvoll, komfortabel und perfekt für alle, die das Leben in vollen Zügen genießen wollen!

Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Ausstattung und Details

- Parkett und Fliesen
- offener Wohn-/Essbereich
- offener Kamin
- Bussystem (Haussteuerungssystem für Licht, Jalousien und Heizung)
- Lan-Dosen in jedem Raum
- Wannenbad
- Bad mit begehbare Dusche
- Gäste WC
- separater Zugang in den Garten
- große Garage

Objektnummer: 25004017 - 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- oder S-Bahnverbindungen. Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 284.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25004017 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts  
E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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