

Rödermark – Ober-Roden

# Doppelhaushälfte in Bestlage von Rödermark Ober-Roden

Property ID: 24004022



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

**PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,72 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 286 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## At a glance

Property ID	24004022
Living Space	ca. 124,72 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2009
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	680.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	33.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property





Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property



Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## The property

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)

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## A first impression

Diese moderne und energieeffiziente Doppelhaushälfte wurde mit hohen Ansprüchen an Qualität, Komfort und Nachhaltigkeit konzipiert. Mit drei großzügigen Schlafzimmern, einem herrlichen Garten und einer erstklassigen Ausstattung bietet diese Immobilie die ideale Kombination aus modernem Wohnen und naturnahem Lebensstil. Die Doppelhaushälfte wurde nach den modernen Standards der Energieeffizienz gebaut. Eine effiziente Wärmedämmung, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Lüftungsanlage mit feuchtigkeitsgesteuerten Sensoren und eine Fußbodenheizung sorgen für niedrige Energiekosten und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große, dreifach verglaste Fensterfronten mit elektrischen Rollläden sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Die offene Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige, lichtdurchflutete Schlafzimmer und ein modernes, komplett ausgestattetes Badezimmer. Das große Schlafzimmer mit Bad en suite im Dachgeschoss bietet einen idealen Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Untergeschoss bietet zahlreiche Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum, Büro, Hobbyraum oder Fitnessbereich. Der großzügige Garten lädt zum Verweilen, Spielen und Gärtnern ein. Hier können Sie warme Sommerabende mit Familie und Freunden verbringen oder einfach nur die Ruhe und Natur genießen. Die Terrasse bietet den perfekten Platz für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden im Freien. Die Kombination aus erstklassiger Bauqualität, ruhiger Lage und guter Verkehrsanbindung macht dieses Haus zu einem idealen Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Details of amenities

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit feuchtigkeitsgesteuerten Sensoren
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden
- Satellitenanschlussdosen in allen Aufenthaltsräumen
- CAT7-Verkabelung in allen Anschlussräumen
- Koax/Sat in allen Wohn- und Schlafräumen (auch im UG)
- Fassade mit Vollwärmeschutzdämmung
- Einbauküche
- Küchenanschluss auch im DG vorhanden
- zwei Bäder
- Dachflächenfenster im Bad und Dachgeschoss elektrisch
- Gäste-WC
- wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller
- Gartenhütte
- 2 Stellplätze

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## All about the location

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.

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 33.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 24004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41 Dreieich and south at the gates of Frankfurt

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)