

Rödermark – Ober-Roden

# Familienhaus auf parkähnlichem Grundstück in Waldrandlage Breidert

????????? ??????????: 25004040



???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 248,47 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.576 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ??? ??????

|                                  |                                                              |                                 |                                                                                       |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????               | 25004040                                                     | ????? ???????                   | 1.390.000 EUR                                                                         |
| ???????????                      | ca. 248,47 m <sup>2</sup>                                    | ??????                          | ???????????                                                                           |
| ?????? ???????                   | ?????????????? ??????                                        | ?????????????????               | ?????????????????                                                                     |
| ?????????                        | 7                                                            | ?????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???<br>??????????? | 6                                                            |                                 |                                                                                       |
| ???????????                      | 2                                                            |                                 |                                                                                       |
| ????? ??????????????             | 1976                                                         | ?????????????????????<br>?????? | ca. 134 m <sup>2</sup>                                                                |
| ?????? ??????????????            | 1 x ??????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ?????????                       | ?????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????                              |

???????? ?????????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

????????????? ??????????

|                                                    |                     |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ??????? ???????<br>??????????                                                | 162.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.11.2034          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1976           |

???????? ?????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ???????



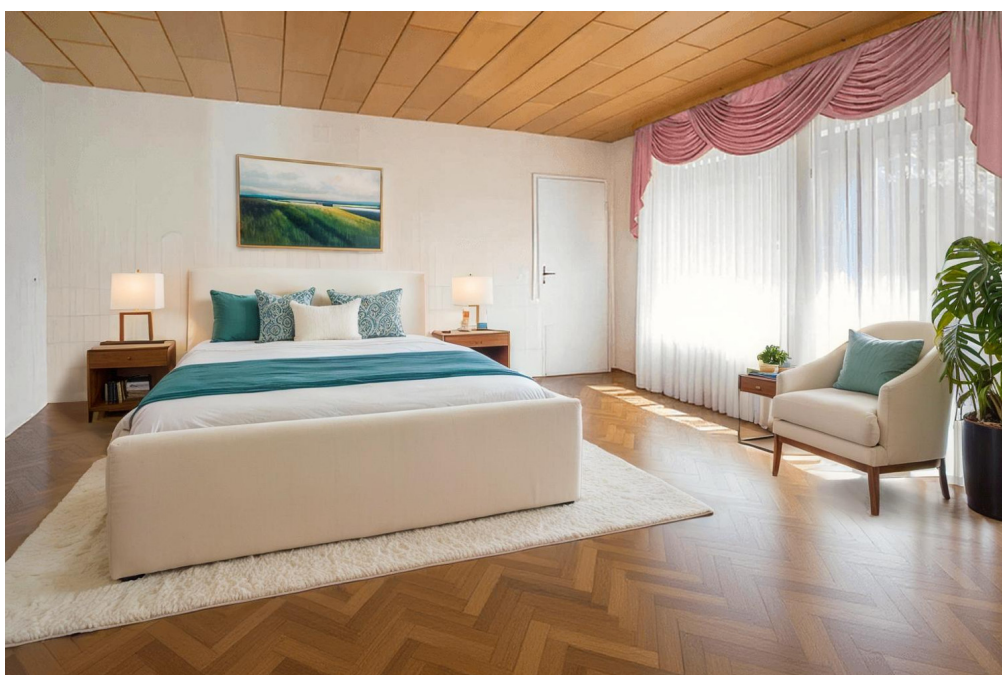
???????? ?????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ???????



???????? ?????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ???????



??????? ???????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ????????



???????? ??: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ???????



???????? ?????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ???????



???????? ?????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ???????



???????? ?????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ???????



??????? ???????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

?? ????????

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)

??????? ???????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

## ??? ?????? ??????????

Dieses solide und liebevoll errichtete Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst attraktiven Waldrandlage im beliebten Wohngebiet Breidert. Der Bauherr, der als Bauingenieur über viel Erfahrung verfügte, hat das Haus größtenteils eigenhändig und mit viel Sachverstand errichtet. Dies spiegelt sich in der hochwertigen Bauqualität und der durchdachten Planung wider.

Das großzügige Grundstück besticht durch seinen parkähnlichen Charakter und bietet eine ruhige, naturnahe Atmosphäre bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Umgebung. Der weitläufige, repräsentative Eingangsbereich empfängt Sie in einer großzügigen Diele, die den Charakter des Hauses unterstreicht und den idealen Rahmen für einen stilvollen Empfang bietet.

Der helle und freundliche Wohn-/ Essbereich öffnet sich direkt zur nach Süden ausgerichteten Terrasse, die an sonnigen Tagen zum Verweilen und Genießen einlädt. Das vorhandene Kaminzimmer ist noch nicht ausgebaut, bietet jedoch großes Potenzial für einen gemütlichen Rückzugsort mit offenem Feuer.

Die Küche ist kompakt, kann aber dank eines angrenzenden, bisher ungenutzten Nebenraums problemlos erweitert werden, um den Ansprüchen einer modernen Wohnküche gerecht zu werden.

Auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich perfekt als Arbeits- oder Gästezimmer eignet, da sich ein Gästebad mit Dusche in unmittelbarer Nähe befindet.

Im Obergeschoss erwarten Sie insgesamt vier Schlafzimmer, von denen einige mit charmanten Dachschrägen ausgestattet sind. Sie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste oder ein Homeoffice.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über normale Deckenhöhen und über ausreichend Stauraum, so dass Teile auch wohnlich ausgebaut werden könnten.

Diese Immobilie verbindet eine hochwertige Bauweise mit einem großzügigen Raumangebot und einer erstklassigen Lage. Sie ist somit ideal für Familien, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Falls Sie Erneuerungswünsche haben, bietet der Eigentümer an, diese gerne mit Ihnen zu besprechen und mit Know How und einem Handwerkerpool für Sie umzusetzen.

??????? ???????? : 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? : 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 162.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25004040 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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