

**Rödermark - Ober-Roden**

# **Gepflegtes Ein bis Dreifamilienhaus im Ortskern von Oberroden**

**Objektnummer: 25004059**



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 225 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25004059 - 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: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25004059                  |
| Wohnfläche   | ca. 163 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1926                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 499.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 259.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1927           |

Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004059 - 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: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Lage im Herzen von Oberroden befindet sich dieses charmante und gepflegte Dreifamilienhaus. Die S-Bahn erreichen Sie in 3 Gehminuten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die Immobilie besteht aus drei eigenständigen Wohneinheiten und bietet daher viele Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. als Mehrgenerationenhaus, Eigennutzung für die größere Familie oder auch Wohnen und Vermieten (z.B. die Dachgeschosswohnung).

Alle Etagen verfügen über eine eigene Küche und ein eigenes Badezimmer.

**Die Aufteilung:**

**Erdgeschoss: Vier Zimmer, Küche, Diele und Bad**

**Obergeschoss: Drei Zimmer, Küche, Diele und Bad**

**Dachgeschoss: Zwei Zimmer, Küche, Diele und Bad**

In den Sommermonaten bietet der von außen nicht einsehbare Innenhof viel Platz zum Entspannen oder gemeinsamen Grillen & Chillen mit der Familie und Freunden. Der Innenhof ist liebevoll mit einer Vielzahl von Blumem und Pflanzen pflegeleicht angelegt.

Ein kleines Nebengebäude sorgt für zusätzlichen Stauraum für Gartenmöbel und Fahrräder.

Eine Einzelgarage und ein Stellplatz vor der Garage befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Gern geben wir Ihnen nähere Auskünfte zu dieser charmanten und gepflegten Immobilie im Herzen von Oberroden.

**Objektnummer: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## **Ausstattung und Details**

- **Drei Wohneinheiten mit jeweils eigener Küche und Tageslichtbad**
- **Liebevoll angelegter Innenhof**
- **Kleines Nebengebäude als Stauraum und Abstellmöglichkeit für Fahrräder**
- **Garage und Stellplatz (im Angebotspreis enthalten)**

**Objektnummer: 25004059 - 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: 25004059 - 63322 Rödermark - Ober-Roden**

## Weitere Informationen

**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: 25004059 - 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)**