

Rödermark - Ober-Roden

Maison familiale de caractère, spacieuse et avec un fort potentiel

CODE DU BIEN: 25004035



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189,15 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 976 m²

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004035
Surface habitable	ca. 189,15 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 127 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	193.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété



CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété



CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété



CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété



CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété



CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété



CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété



CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06103 - 48 62 90

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Une première impression

Bienvenue dans une maison qui offre tout ce que les familles apprécient : espace, luminosité, liberté et de nombreuses possibilités de personnalisation. Cette charmante maison individuelle de style champêtre classique séduit par son agencement généreux, son vaste terrain et ses nombreux atouts, tels qu'une piscine extérieure, un pool house et des terrasses ensoleillées. La véranda lumineuse, ajoutée au début des années 1990, constitue le cœur de la maison. Avec la cuisine ouverte, elle crée un espace convivial qui rythme le quotidien, que ce soit pour des repas partagés, des séances d'étude ou des moments de détente avec vue sur le jardin. De là, on accède directement à la terrasse, idéale pour les repas en plein air ou les réceptions. Le grand salon avec cheminée offre une ambiance chaleureuse pour des soirées paisibles. La bibliothèque attenante, actuellement aménagée en salle à manger, peut accueillir des réunions plus importantes ou être réaménagée selon vos envies. Une autre pièce au rez-de-chaussée peut servir de bureau, de chambre d'amis ou de chambre d'adolescent. La salle de bain supplémentaire à ce niveau garantit confort et flexibilité au quotidien. À l'étage, trois chambres offrent un espace idéal pour les parents, les enfants, ou encore un bureau ou une salle de loisirs. La salle de bain spacieuse est fonctionnelle mais offre un potentiel de modernisation pour répondre aux normes actuelles. Le sous-sol entièrement aménagé dispose d'un grand espace de rangement et d'une piscine intérieure inutilisée. Celle-ci peut être réactivée ou transformée en espace de loisirs ou de remise en forme, selon vos besoins. La propriété est vaste et bien entretenue, avec une piscine extérieure, un pool house et des jardins offrant un espace généreux pour la détente. Un garage spacieux et une place de parking supplémentaire complètent ce bien. De plus, la taille du terrain ouvre de nouvelles perspectives : un lotissement ou un développement ultérieur est envisageable et a déjà été réalisé à plusieurs reprises dans le quartier. Une maison de construction solide, pleine de charme et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement – idéale pour les familles qui privilégient la qualité, l'espace et la liberté de conception.

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Détails des commodités

- moderne Küche mit hochwertigen Geräten
- Pool
- Poolhaus mit WC und Waschbecken/ Außendusche
- Indoorpool
- Sauna
- Fußbodenheizung im Wintergarten
- großzügige Garage
- 3 Kamine (Wohnzimmer, Kachelofen im Wintergarten, Keller)
- Keller mit separatem Zugang

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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.

CODE DU BIEN: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich
Tel.: +49 6103 - 48 629 0
E-Mail: dreieich@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com