

Rödermark - Ober-Roden

Casa di famiglia con carattere, spaziosità e potenziale

Codice oggetto: 25004035



PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189,15 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 976 m²

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004035
Superficie netta	ca. 189,15 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 127 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	193.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà



Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

La proprietà

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

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Una prima impressione

Benvenuti in una casa che offre tutto ciò che le famiglie apprezzano: spazio, luce, libertà e numerose opportunità di personalizzazione. Questa affascinante casa indipendente in classico stile country colpisce per la sua generosa disposizione, l'ampio parco e i numerosi comfort, come una piscina esterna, una pool house e terrazze soleggiate. La luminosa veranda, aggiunta all'inizio degli anni '90, costituisce il cuore della casa. Insieme alla cucina a pianta aperta, crea uno spazio che collega la vita quotidiana, che si tratti di pasti in comune, studio o relax con vista sul giardino. Da qui si accede direttamente alla terrazza, ideale per cene all'aperto o incontri conviviali. L'ampio soggiorno con camino crea un'atmosfera piacevole per serate tranquille. La biblioteca adiacente, attualmente utilizzata come sala da pranzo, offre spazio per riunioni più numerose o può essere riconfigurata in modo flessibile. Un'altra stanza al piano terra è adatta come studio, camera per gli ospiti o camera per ragazzi. Il bagno aggiuntivo su questo piano garantisce comfort e flessibilità nella vita quotidiana. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, ideali per genitori, figli o anche come studio o sala hobby separata. L'ampio bagno è funzionale, ma offre il potenziale per essere modernizzato secondo gli standard contemporanei. Il seminterrato, completamente rifinito, vanta ampi spazi di stoccaggio e una piscina coperta in disuso. Questa può essere riattivata o convertita in un'area relax o fitness, a seconda delle esigenze. La proprietà è ampia e ben tenuta, con una piscina esterna, una pool house e aree giardino che offrono ampio spazio per il tempo libero e il relax. Un ampio garage e un ulteriore posto auto completano l'offerta. Inoltre, le dimensioni del terreno aprono ulteriori possibilità: è possibile la suddivisione o l'ulteriore sviluppo, come già realizzato più volte nel quartiere. Una casa con una costruzione solida, carattere e tanto spazio per nuove idee, ideale per famiglie che apprezzano la qualità, lo spazio e la libertà di progettazione.

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25004035 - 63322 Rödermark - Ober-Roden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com