Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

Viel Platz auch für die große Familie in ruhiger Feldrandnähe

CODE DU BIEN: 25004022

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 243 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 586 m^2

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – 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: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004022
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.150.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 115 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	31.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.23 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

La propriété

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – 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: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

Une première impression

Die gepflegte Immobilie befindet sich in einer ruhigen Spielstraße und Sackgasse nur wenige Meter entfernt von Feldern und Wiesen. Den SBahnhof in Oberroden erreichen Sie in 14 Gehminuten. Das Haus wurde 1997 von einem renommierten Architekten geplant und mit hochwertigen Materialien erbaut. Erst kürzlich wurde vom Eigentümer die komplette Heizungsanlage erneuert und eine Photovoltaikanlage installiert. Die Photovoltaikanlage inklusive eines Stromspeichers produzierte von Juli 24 bis Dezember 24 bereits 3.500kW. Überschüssiger Strom wird in das Stromnetz verkauft bzw. automatisch der Wallbox zum Laden eines Fahrzeuges bereitgestellt. Sie betreten die Immobilie über eine Eingangsdiele. Hier befindet sich auch das Treppenhaus zum Obergeschoss. Von hier erreichen Sie die geschlossene Küche mit angrenzender und sehr praktischer Speisekammer für die Vorräte des täglichen Bedarfs. An die Küche grenzt der Essbereich mit eigener Terrasse. Zwischen Essbereich und Wohnbereich befindet sich ein Kachelofen, der in den kalten Monaten für eine behagliche Wärme im gesamten Erdgeschoss sorgt. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf eine weitere Terrasse, ebenfalls mit Zugang in den Garten. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, das sich sehr gut als Arbeits-/ oder Gästezimmer nutzen lässt. Das gegenüberliegende Gäste-WC ist zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet. Eine Vielzahl von Fenstern und bodentiefe Glastüren sorgt für eine angenehme Helligkeit im großzügigen Wohn-/Essbereich. Die Wohnräume inklusive der Küche sind südlich von Ost bist West ausgerichtet. Dies sorgt in den Frühjahrsmonaten zusätzlich für viel Helligkeit. In den warmen und heißen Sommermonaten werden die Räume durch die großen Dauchüberstände angenehm abgeschattet. Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden Sie insgesamt vier Schlafzimmer. Das größte Zimmer ist das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Masterbad mit Badewanne und Dusche. Vom Elternschlafzimmer haben Sie Zugang auf einen eigenen Balkon. Das zweite Zimmer und dritte Zimmer teilen sich einen weiteren Balkon und das vierte Zimmer verfügt, wie das Elternschlafzimmer, über einen eigenen Balkon. Die drei Zimmer, neben dem Elternschlafzimmer, teilen sich ein Duschbad. Das Kellergeschoss bietet ausreichend Nutzfläche für Hobby und Wellness. Ein eigenes Duschbad ist hier ebenfalls vorhanden. Vom Saunabereich hat man zusätzlich einen Zugang in den Garten. Der Dachboden ist bereits mit einen Zwischensparrendämmung (zusätzlich zur Dachbodendämmung) ausgestattet und mit Holzplatten verkleidet. Außerdem sind zwei Heizkörper installiert. Somit ließe sich der Dachboden zusätzlich wohnlich nutzen, falls noch mehr Wohnraum benötigt wird. Eine Garage, ein separater Stellplatz und Zufahrtstor zum Grundstück gehören ebenfalls zu dieser großzügigen Immobilie in einer ruhigen Sackgasse mit Feldrandnähe.

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

Détails des commodités

- Tondachziegel
- Gibelortgang in Schiefer
- Kupferdachrinnen
- Einbauküche
- 3 Balkone und zwei Terrassen
- Neue Heizungsanlage und PV-Anlage
- Garten-/ und Toilettenwasserversorgung über 6000Ltr. Zisterne
- Kachelofen mit eigenem Staubsaugersystem für die Asche
- Kachelofen erfüllt die die neue BImSchV von 2024, abgenommen durch Schornsteinfeger
- Wallbox am Haus mit Anschluss an die PV-Anlage und Stromnetz
- Der Dachboden verfügt über eine Zwischensparrendämmung (mit Holzplatten verkleidet) und einer Dachbodendämmung.
- Vier Badezimmer
- Garage
- Zugangstor zum Grundstück

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – 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: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – Ober-Roden

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 100.23 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25004022 - 63322 Rödermark / Ober-Roden – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com