Rödermark – Ober-Roden

Viel Platz auch für die große Familie in ruhiger Feldrandnähe

VP azonosító: 25004022

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 586 m^2

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Áttekintés

VP azonosító	25004022
Hasznos lakótér	ca. 243 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1997
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.150.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,98% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 115 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	31.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	100.23 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Részletes felszereltség

- 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 BlmSchV 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

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25004022 - 63322 Rödermark – Ober-Roden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com