

# Einfamilienhaus mit riesigem Garten in Stadtlage

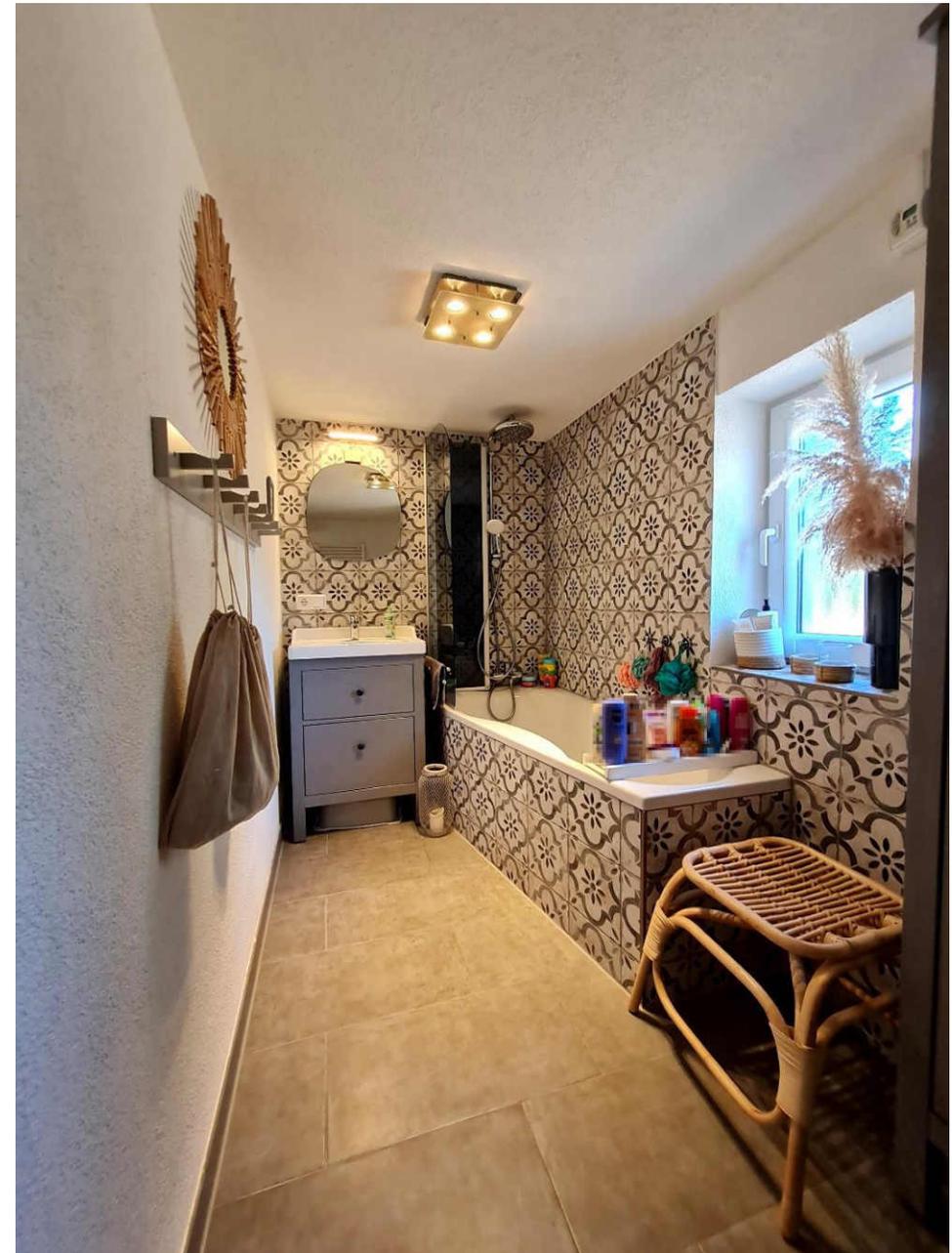


63322 Rödermark (Ober-Roden)

Objekt 2040 | Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup> | Angebotspreis 429.000€ | Baujahr ca. 1910, zuletzt umfangreich saniert | Grundstücksfläche ca. 575m<sup>2</sup>

## Wichtiges auf einen Blick

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	Ca. 1910
Grundstücksgröße	ca. 575m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 110m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5, davon bis zu 4 Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer	1 zzgl. 1 Gäste-WC
Heizungsart	Gas-Heizung von 2003; generalüberholt von Vaillant in 2021
Keller	Nicht unterkellert
Scheune	Mit mehreren Räumen
Garten	Großzügig mit diversen Obstbäumen und Beeten, zudem ein Baumhaus
Stellplätze	Mehrere
Energieausweis	Bedarfsausweis   aktuell in Erstellung
Bedarf lt. Energieausweis	Liegt zur Besichtigung vor
Gemarkung   Flur   Flurstück	Ober-Roden   19   121
Angebotspreis	429.000€   ca. 3.900€ pro m <sup>2</sup>
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv sind.



# Stetig modernisiert & aufgewertet – perfekt zum direkten Einzug!



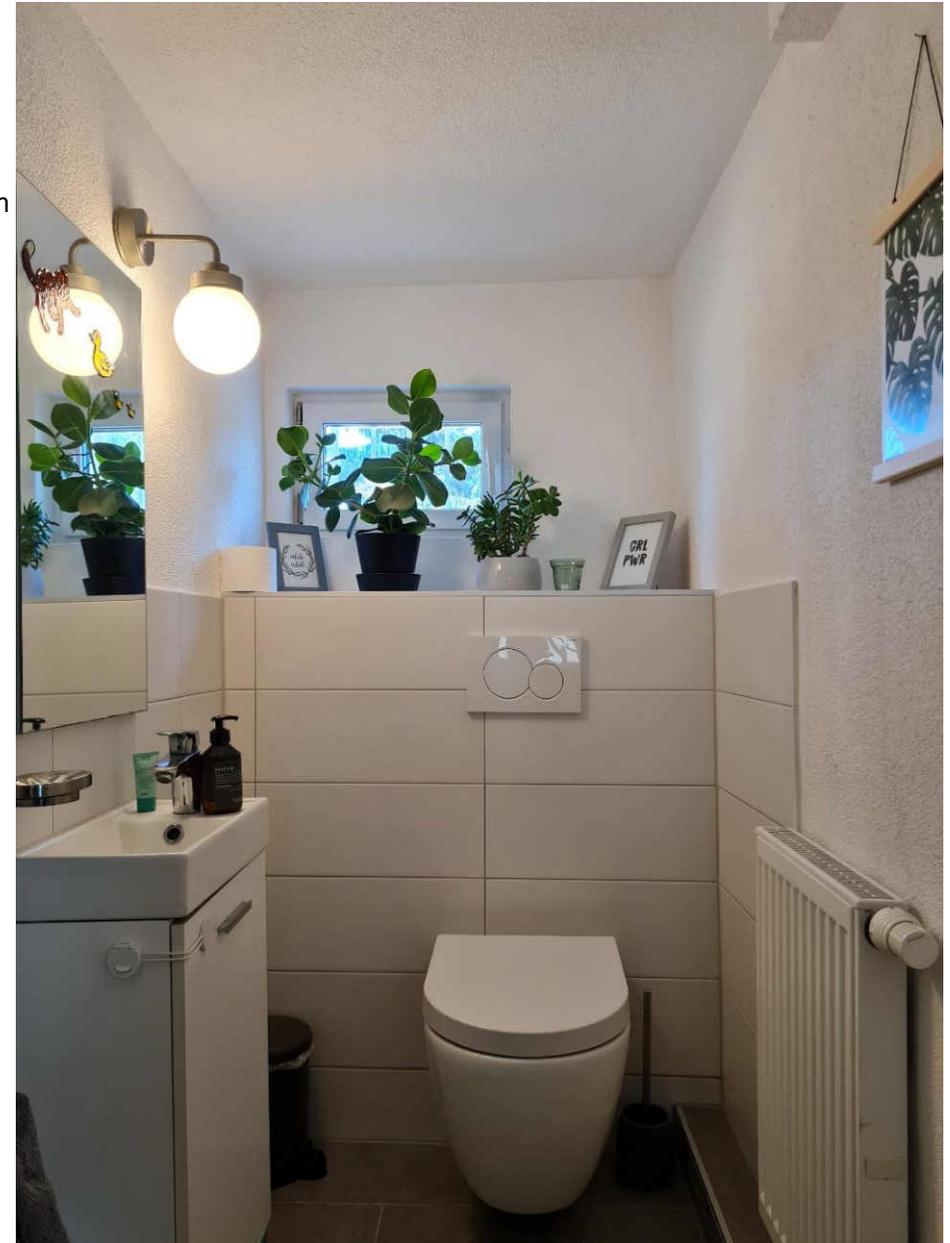
Sie möchten städtisch und dennoch in Ruhe nahe der Natur leben? Dann freuen Sie sich auf diese seltene Gelegenheit! Auf etwa **575m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** haben Sie alle Freiheiten, sich voll zu entfalten. Bebaut ist das Grundstück mit dem Haupthaus, welches um 1910 errichtet wurde. Nebenan befindet sich eine Scheune sowie ein Schuppen, welche reichlich Stauraum und Potenzial zum möglichen Ausbau aufweisen. Der Garten ist derzeit in zwei Bereiche aufgeteilt: Im vorderen Teil sind diverse Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten installiert, wohingegen im hinteren, durch eine Hecke abgegrenzten Bereich, Beete angelegt sind. Die insgesamt äußerst **ruhige Lage** wird begünstigt durch die Sackgasse (vorderer Teil des Grundstücks) sowie die lediglich von der S-Bahn nach Frankfurt frequentierten Eisenbahnschienen, welche an die weitläufigen Felder und Wiesen angrenzen.

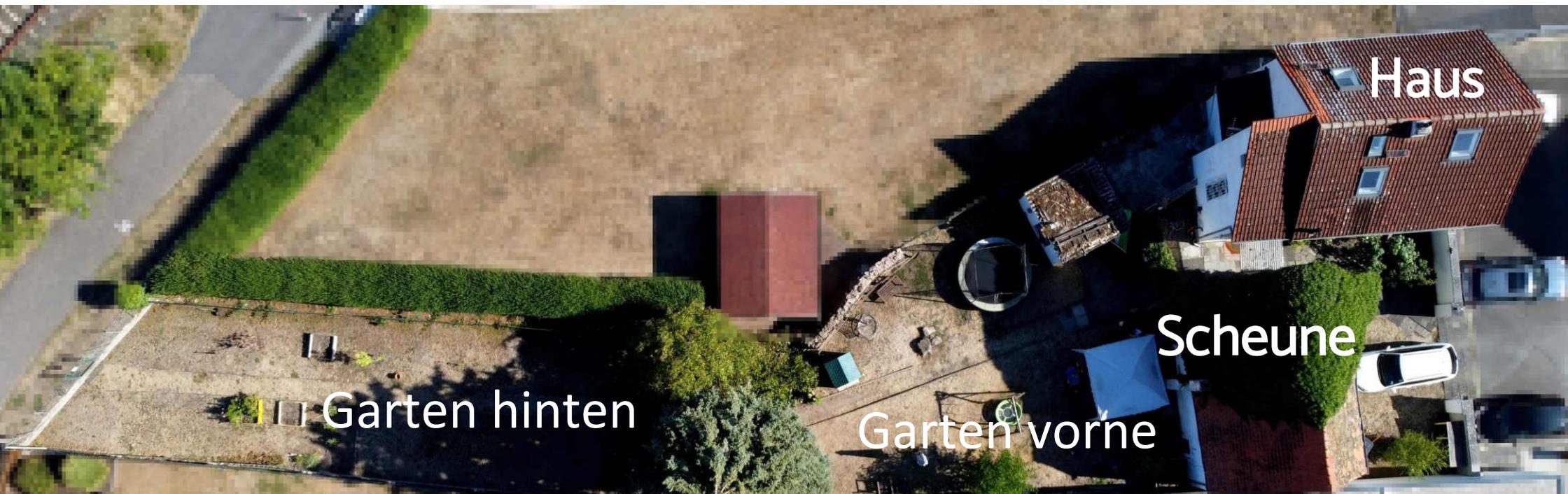
## Highlights

- ▷ Haus von ca. 1910, welches in den letzten Jahren umfassend aufgewertet wurde
- ▷ Weitläufiges und ruhiges Grundstück mit ca. 575m<sup>2</sup> Fläche zentral in Ober-Roden
- ▷ Angelegter Garten mit reichlich Platz, Rasenfläche und Obstbäumen sowie Beeten
- ▷ Große Scheune mit mehreren Räumen
- ▷ Gemütliches und sehr gepflegtes Haus mit fünf Zimmern
- ▷ Nach Absprache sofort bezugsfertig – Schluss mit Miete zahlen!
- ▷ Helles und gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofenanschluss
- ▷ Drei potenzielle Schlafzimmer im 1. OG zzgl. einem großen Zimmer im DG
- ▷ In 2020 komplett saniertes Erdgeschoss mit neuer Küche & neuen Bädern
- ▷ Voll ausgebautes Dachgeschoss mit Platz für Ihr Büro & als Schlafzimmer
- ▷ Beste Anbindung an die Metropole durch die S-Bahn (ca. 5 Gehminuten entfernt)

## Energieausweis

- ▷ Energieausweis: In Erstellung – liegt zur Besichtigung vor
- ▷ Energieausweis gültig bis:
- ▷ Energieeffizienzklasse:
- ▷ Endenergieverbrauch:
- ▷ Baujahr lt. Energieausweis:
- ▷ Wesentlich Energieträger: Gas





Die Hauseingangstür befindet sich einige Schritte von der Straße entfernt an der Seite der Scheune und führt in den modernen Flur. Im Erdgeschoss befinden sich die beiden Bäder, die neuwertige Küche sowie das Wohnzimmer. Über die ebenfalls renovierte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, welches zwei Zimmer sowie einen Vorraum beherbergt. Durch bauliche Veränderungen könnte hier der Grundriss entsprechend Ihren Wünschen angepasst werden. Über das Treppenhaus gelangen Sie zudem in das voll ausgebaute Dachgeschoss, welches als Schlafzimmer und Büro nutzbar ist.

Das Haupthaus wurde 2003 grundlegend saniert: Eine neue Gasheizung, moderne Kunststoffenster und eine Wärmedämmung im Dachgeschoss ermöglichen niedrige Betriebskosten und bedingen einen soliden energetischen Gebäudestandard. Zudem wurde das Leitungssystem erneuert. Auch in den Folgejahren haben die heutigen Eigentümer seit 2012 stets in die weitere Aufwertung ihres liebevoll gestalteten Hauses investiert: Neben der Installation von elektrischen Aluminium-Rollläden wurden Sanierungsmaßnahmen am Abwasserkanal sowie am Dachanschluss vorgenommen. 2018 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss durchgeführt, bei denen u.a. im Zuge einer neuen Einbauküche gleichfalls die Elektrik erneuert wurde. Weiterhin wurden 2018 sowohl das Badezimmer als auch das Gäste-WC saniert und weitere Modernisierungen durchgeführt. Auch die Gastherme wurde 2021 vom Hersteller Vaillant generalüberholt und verrichtet zuverlässige Dienste. Einziehen und genießen – und dies zu einem sehr fairen Preis für das stark nachgefragte Rödermark!

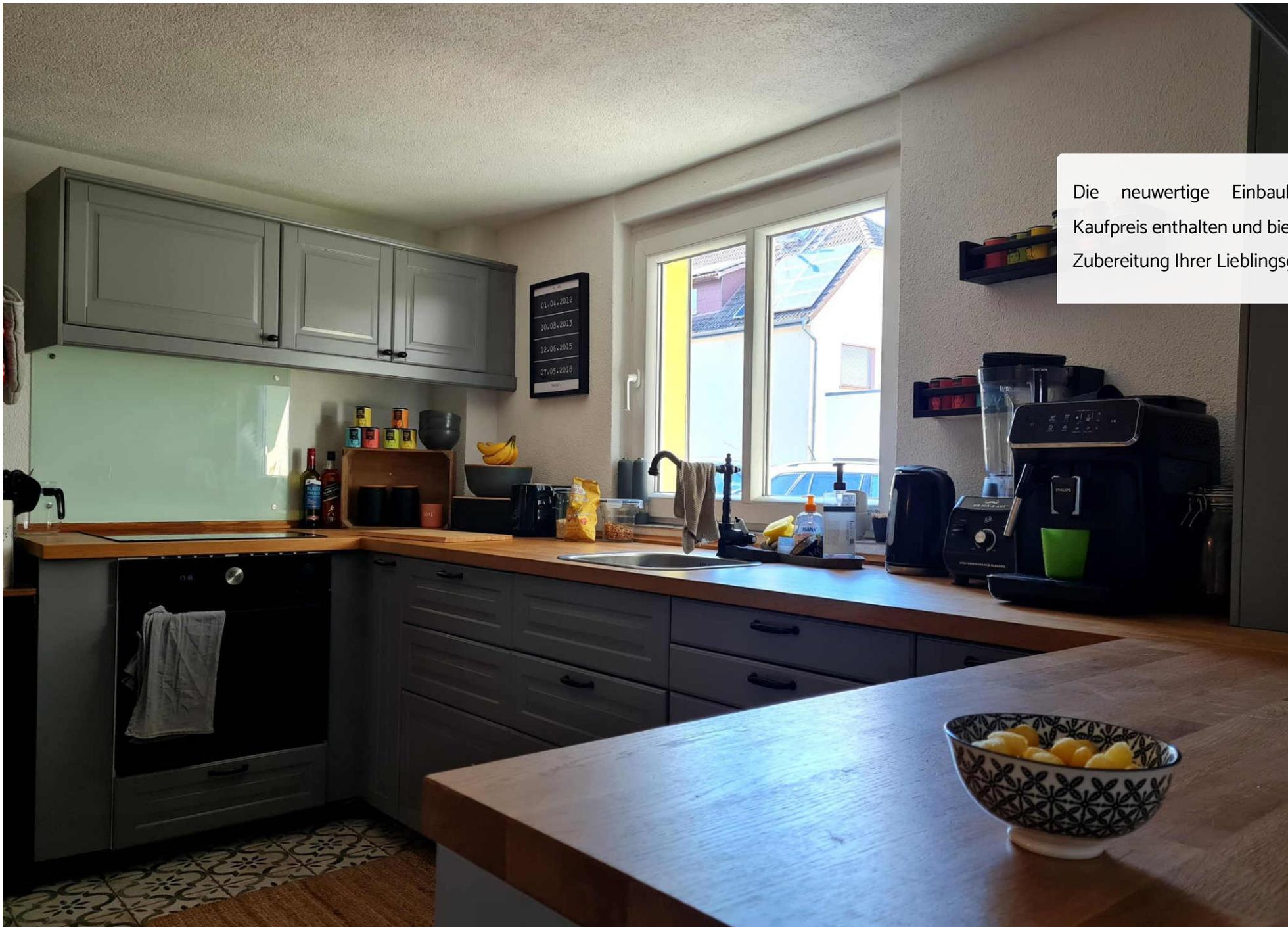
# Helles Wohnzimmer mit rustikaler Ausstattung

Von der Arbeit kommen und entspannen! Ihr helles Wohnzimmer mit Essbereich besticht durch seine rustikale Ausstrahlung. Wie das gesamte Erdgeschoss wurde auch dieser Raum 2020 saniert. Rustikaler Holzboden und weiße Wände erzeugen eine herrliche Wohnlichkeit.

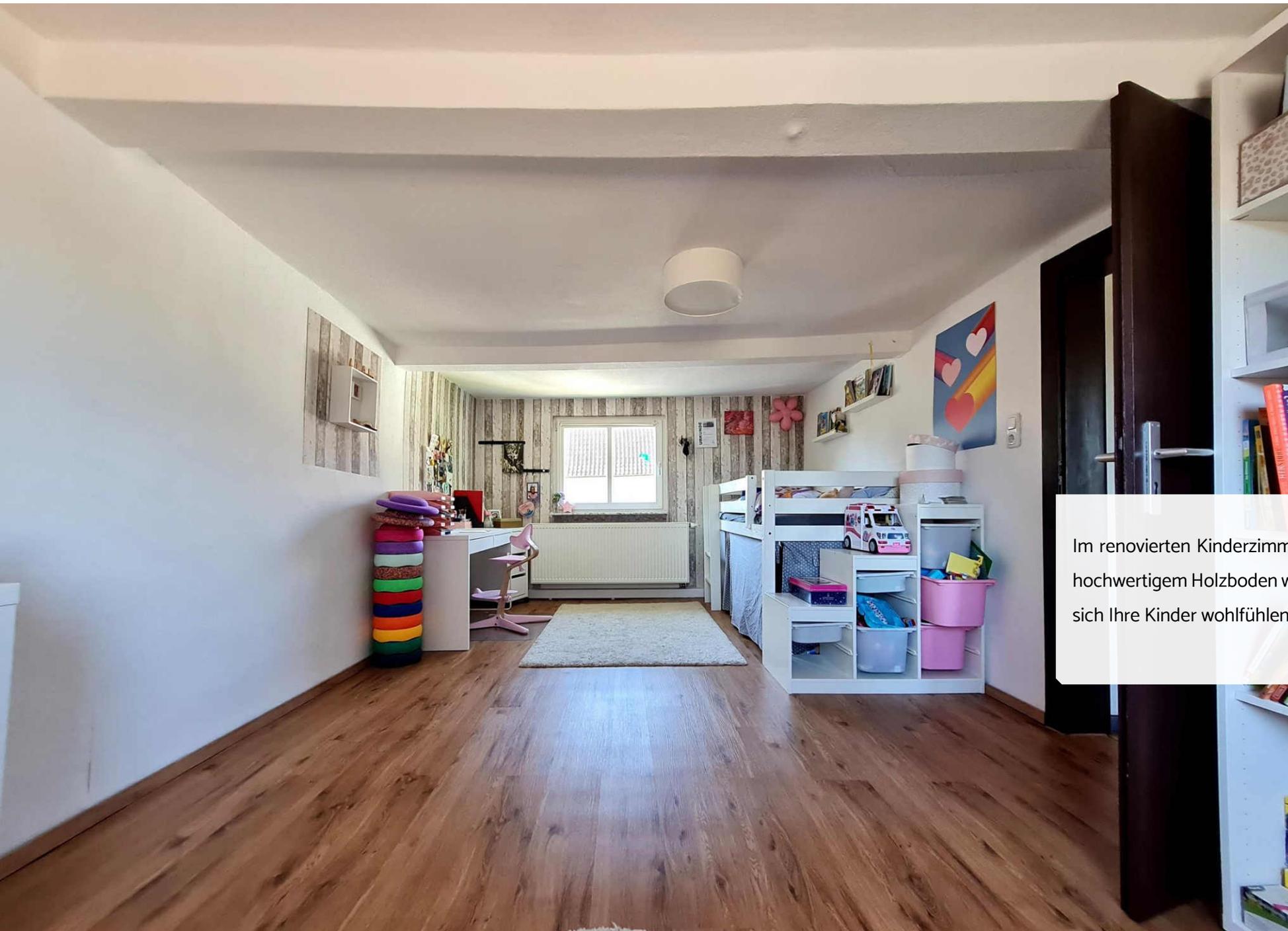


## Küche im Erdgeschoss

Die neuwertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet viel Platz zur Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

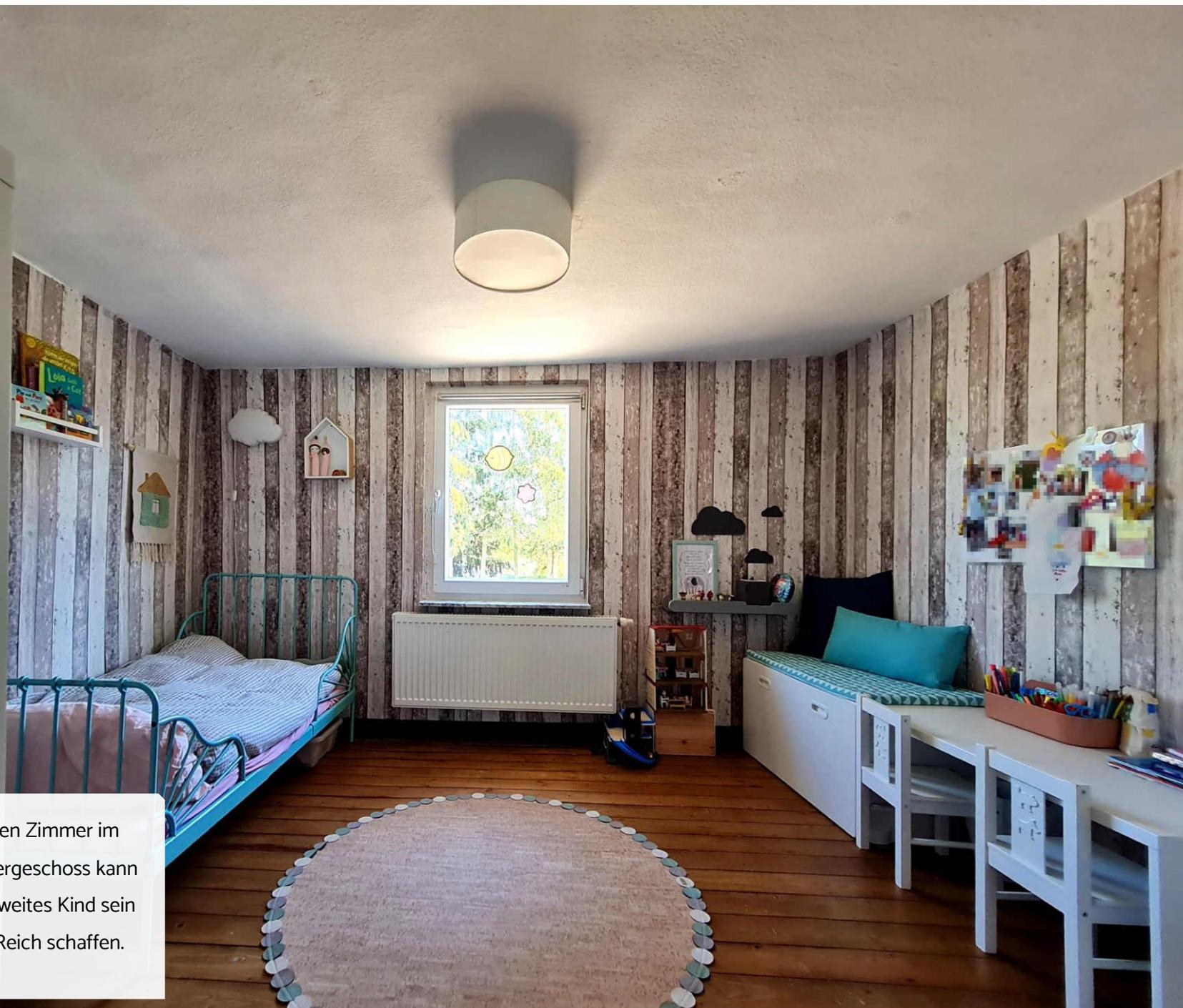


## Großes Kinderzimmer im 1. Obergeschoss



Im renovierten Kinderzimmer mit hochwertigem Holzboden werden sich Ihre Kinder wohlfühlen!

## Zweites Kinderzimmer im 1. Obergeschoss



Im zweiten Zimmer im ersten Obergeschoss kann auch ein zweites Kind sein eigenes Reich schaffen.



Im lichtdurchfluteten Dachgeschoss haben Sie Platz, sowohl ein Büro als auch einen Schlafbereich einzurichten.



## Der vordere Gartenbereich



Sie laden gerne Gäste ein oder möchten mit Ihrer Familie dinieren? Hierzu bieten sich in Ihrem neuen Zuhause gleich mehrere Orte an: Ob im Haus selbst oder in den unterschiedlichen Bereichen Ihres Grundstücks, Sie haben die freie Wahl!

Von der Straße (Sackgasse) durch Ihre Scheune separiert bietet der erste Gartenteil viel Privatsphäre. Gleichzeitig haben Sie hier viel Freiraum, um Sitzgelegenheiten zu schaffen oder Ihren Kindern freien Raum zum Toben zu bieten.

## Der hintere Gartenbereich

Durch eine grüne Hecke vom vorderen Teil separiert erstreckt sich Ihr Grundstück noch weiter: Hier haben Sie die Möglichkeit, Beete anzulegen oder Ihre ganz eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Die angrenzenden Bahnschienen stellen hierbei keine Störung dar, da diese nur von der direkten S-Bahn nach Frankfurt frequentiert werden.





## Hohe Lebensqualität mit bester Anbindung an die Metropole

Beste Lage für Stadtmenschen, die dennoch nicht direkt im Trubel leben möchten: Mit der etwa zehn Minuten fußläufig entfernten **S-Bahn** gelangen Sie in ca. 30 Minuten direkt in die **Frankfurter** Innenstadt. Über das gut ausgebaute Straßennetz haben Sie zudem Anschluss an viele bedeutende Städte in der Rhein-Main-Region.

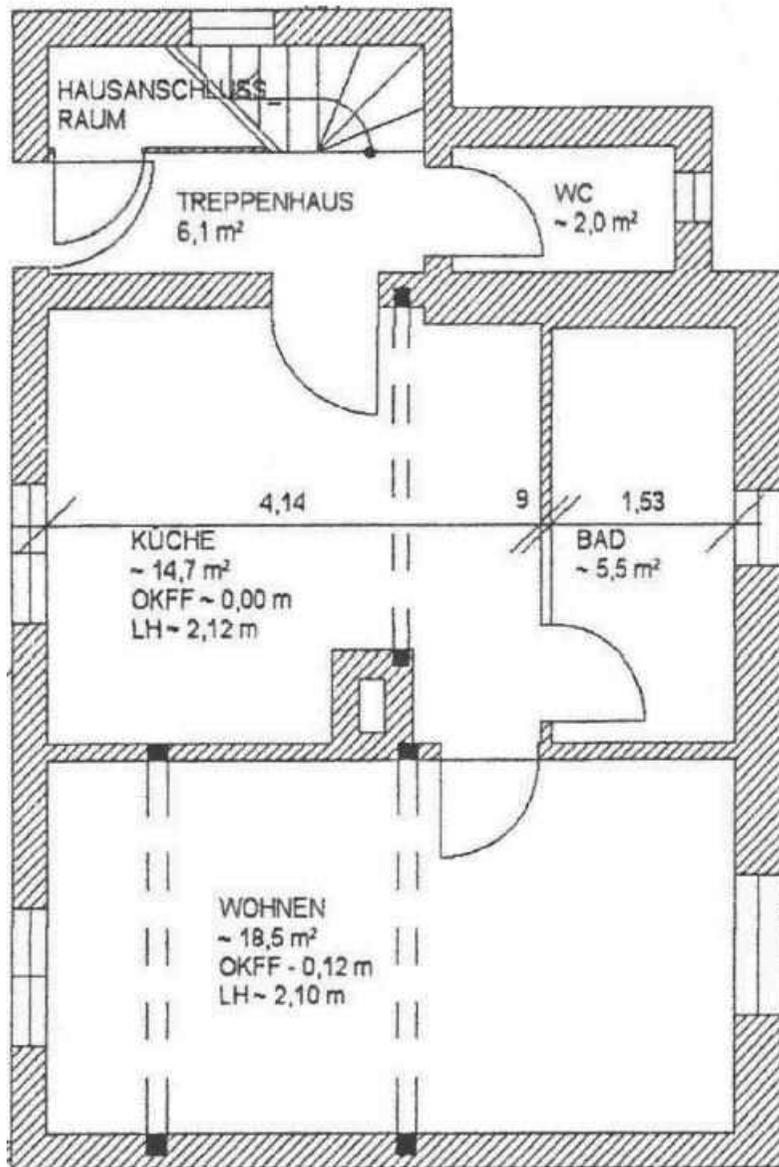
Doch auch vor Ort finden Sie alles, was Sie benötigen: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen wie bspw. Kindergärten und Schulen sind hier ebenso vorhanden wie der kurze Weg ins Grün - weitläufige Felder und Wiesen erstrecken sich in unmittelbarer Nähe zu Ihrem neuen Zuhause. Kein Wunder, dass Rodermark für Menschen aller Altersgruppen das ideale Lebensumfeld bietet und einen stetigen Zuzug verzeichnet!



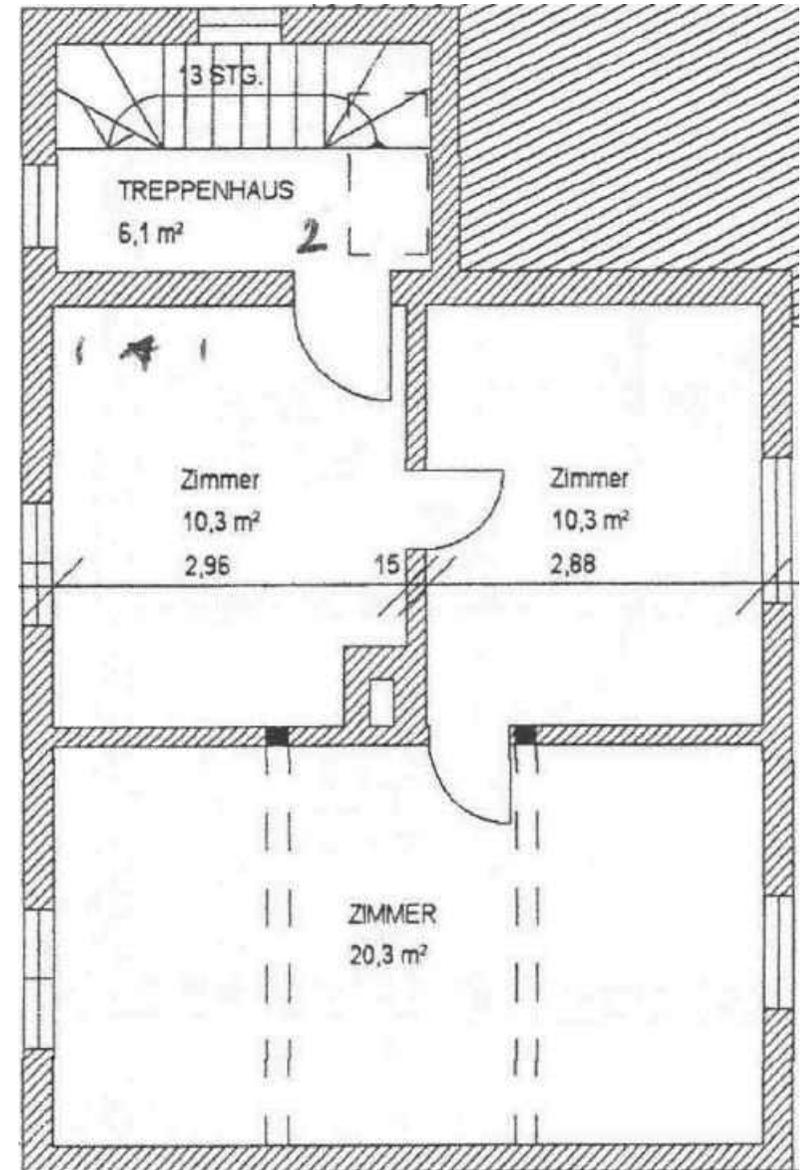
# Luftansicht Feldränglage Ihres Grundstücks



## Grundrisse und Flächenangaben



### Erdgeschoss



### 1. Obergeschoss

## Grundrisse und Flächenangaben

Starten Sie jetzt Ihre virtuelle Führung, um einen räumlichen Eindruck von dem gesamten Haus zu erlangen:

<https://www.pfalzgraf.immo/ipanorama/virtualtour/20>

## 360°-Rundgang



[www.PFALZGRAF.immo](http://www.PFALZGRAF.immo)

## Widerrufsbelehrung

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das angefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: *Pfalzgraf Immobilien GmbH, Weyerweg 15, 55424 Münster-Sarmsheim, E-Mail: kontakt@pfalzgraf.immo*

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas Anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Mit Ihrer Unterschrift unter dieser Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Wir weisen darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie, diesen Wunsch nachstehend zu bestätigen.

Ich stimme in Kenntnis des möglichen vorzeitigen Erlöschens meines Widerrufsrechts ausdrücklich zu, dass *Pfalzgraf Immobilien GmbH, Weyerweg 15, 55424 Münster-Sarmsheim*, mit der Maklertätigkeit beginnen, bevor die oben genannte Frist von 14 Tagen für die Ausübung meines Widerrufsrechts abgelaufen ist.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Jegliche Anforderungen unserer (auch mündlichen) Verkaufs-Angebote bedeutet Auftragsverteilung (Maklerauftrag). Das Verwenden unserer freibleibenden Angebote oder die Inanspruchnahme unserer Dienste bedeutet Akzeptanz der nachfolgenden Bedingungen:

Unsere Nachweise sind nur für den Empfänger bestimmt. Die Weitergabe an Dritte macht Sie in voller Provisionshöhe schadensersatzpflichtig, falls dieser oder andere Dritte über den Nachweisgegenstand kontrahieren.

Zwischenabschluss, Zwischenverkauf, Vermietung und Irrtum vorbehalten.

Provisionspflicht besteht auch bei Ersatz- und Folgegeschäften. Ein Ersatzgeschäft liegt bspw. vor wenn der Kunde im Zusammenhang mit unserer Tätigkeit vom Verkäufer/Vermieter andere Gelegenheiten erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Nachfolger des Verkäufers/Vermieters kontrahiert oder anstatt zu kaufen mietet oder kauf anstatt zu mieten. Ein Folgegeschäft liegt nur vor, wenn die in der Folge wahrgenommene Gelegenheit von uns von Anfang an nachgewiesen oder vermittelt wurde und das Geschäft in nicht allzu ferner Zeit zustande kommt. Die Provision rechnet sich nach den aufgeführten Provisionsätzen, wobei die Provision dann nur für das Folgegeschäft anfällt.

Das Angebot gilt als unbekannt, sofern nicht unverzüglich Widerspruch, mit entsprechendem Nachweis innerhalb von drei Tagen mittels Einschreibebrief, eingelegt wird. Kann die Vorkenntnis nicht bewiesen werden, ist unser Angebot für den Abschluss ursächlich.

Unsere Angaben basieren auf erteilten Informationen Dritter. Wir haften nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns zur Verfügung gestellten Daten

Nebenabreden bedürfen der Schriftform.

Erfüllung und Gerichtsstand, auch für Mahnsachen ist, soweit zulässig, Bingen am Rhein.

### Unsere Provision rechnet sich wie folgt Stand 01.01.2022:

Grundbesitz/ Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen: vom Kaufpreis 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer). Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber provisionspflichtig aktiv sind. 14 Tage nach Rechnungsfälligkeit tritt Verzug ein. Im Einzelfall können abweichende Provisionssätze geltend gemacht werden, wenn diese explizit im Inserat benannt werden.



Herr Dennis H. **Yumuk**

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Geschäftsführer

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Büro: Rheinstraße 28, 55424 Münster-Sarmsheim

Telefon: 0159 / 0644 4071

yumuk@pfalzgraf.immo

[www.pfalzgraf.immo](http://www.pfalzgraf.immo)

### Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihre Notizen

---

---

---

---

---

---

---

---