

Exklusives Einfamilienhaus mit großem Grundstück



Zum Steckengarten 17, 63322 Rödermark (Ober-Roden)

Objekt-ID 2067 | Wohnfläche ca. 267m² | Angebotspreis 729.000€ bzw. 2.730€/m² Wohnfläche | Baujahr 1980 | Grundstücksfläche ca. 735m²

Herzlich Willkommen bei diesem exklusiven Angebot von PFALZGRAF Immobilien!

Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen einen möglichst umfassenden und realistischen Ersteindruck dieser Immobilie vermitteln. Für weitergehende Fragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit telefonisch oder per E-Mail zu Ihrer Verfügung und freuen uns, Ihnen Ihre Traumimmobilie in einem ausführlichen Vor-Ort-Termin zu präsentieren.

Ihre Ansprechpartner

Dennis Yumuk

Geschäftsführer & Immobilienmakler (IHK)

Telefon: 0159 / 0644 4071

E-Mail: yumuk@pfalzgraf.immo



Ihre Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der passenden Finanzierung für Ihr Kaufvorhaben. Hierfür arbeiten wir mit professionellen Finanzierungsberatern zusammen. Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an!

LUXURIÖSES WOHNEN IN BESTER LAGE

Dieses im Jahr 1980 in Massivbauweise errichtete und stets gepflegte Haus überzeugt durch einen einzigartigen Grundriss in Split-Level-Bauweise: Neben aktuell 5 Schlafzimmern verfügt es über zwei vollwertige Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Über das Ess- sowie das separate Wohnzimmer gelangen Sie auf Ihre Terrasse und Ihren weitläufigen Garten. Die beeindruckend großzügige Bauweise mit ca. 270m² Wohnfläche nach aktueller Verordnung sowie die zahlreichen weiteren Zimmer bietet überdurchschnittlich viele Nutzungsmöglichkeiten.

Diese exklusive Immobilie richtet sich vorrangig Familien mit höchsten Wohnansprüchen: Mit individuellen Renovierungsmaßnahmen können Sie aufbauend auf der soliden Bausubstanz sowie dem charmantem Split-Level-Design ein modernes Wohnjuwel erschaffen. Dieses architektonische Konzept schafft außergewöhnlich offene und einladende Wohnbereiche, die modernen Komfort mit hoher Individualität verbindet.

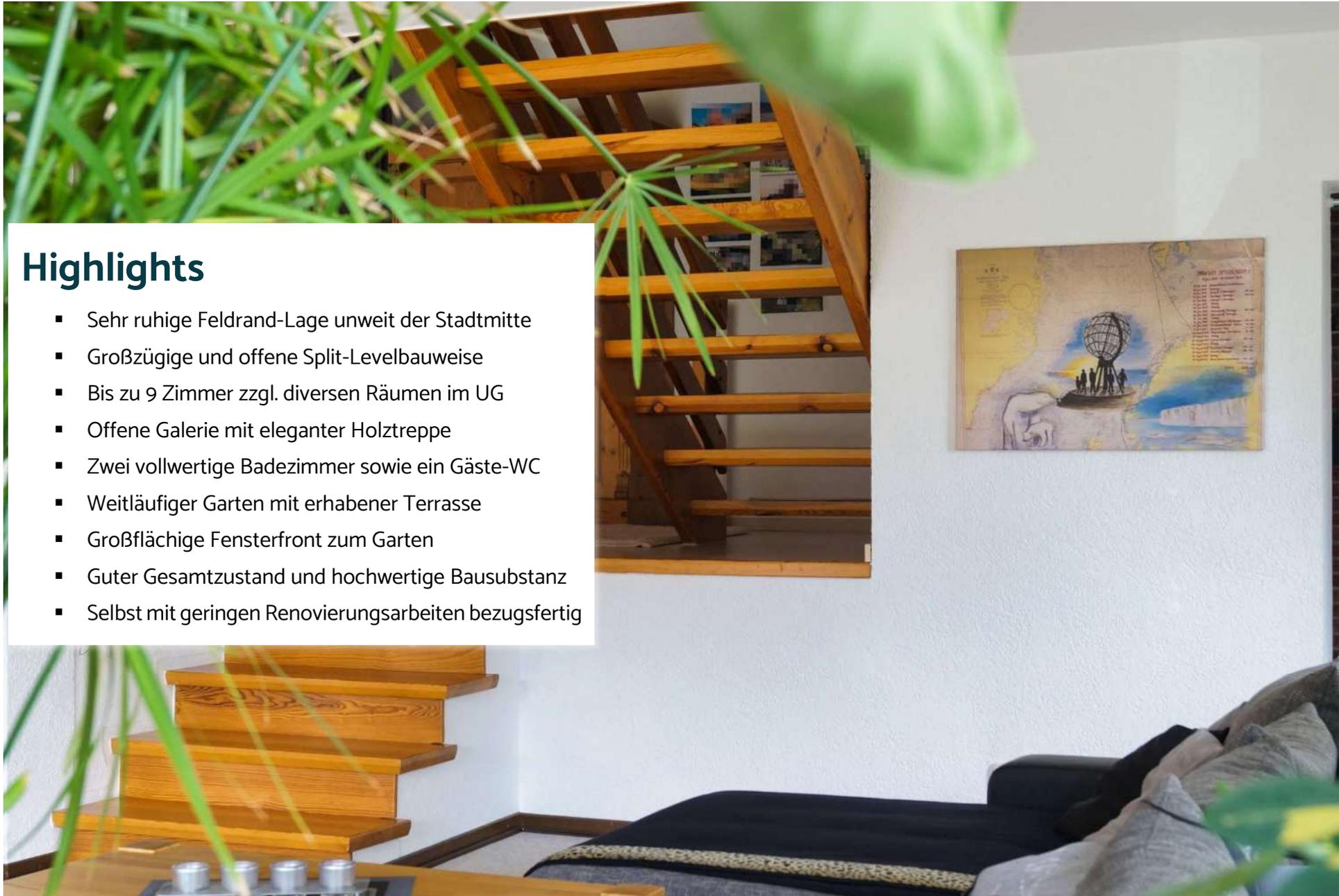
Der weitläufige Garten mit großer, teilweiser vom Satteldach überdachten Terrasse, bietet Ihnen den Raum zur persönlichen Entfaltung.

Trotz der ruhigen Traumlage am Feld haben Sie alle Optionen des täglichen Bedarfs quasi vor der Haustür. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in fußläufiger Distanz. Gleichwohl genießen Sie die Natur in den nahegelegenen Feldern. Die Symbiose aus urbaner Anbindung mit naturnahem Wohnen macht die Stadt Rödermark besonders lebenswert. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin in Ihrem neuen Zuhause!



Highlights

- Sehr ruhige Feldrand-Lage unweit der Stadtmitte
- Großzügige und offene Split-Levelbauweise
- Bis zu 9 Zimmer zzgl. diversen Räumen im UG
- Offene Galerie mit eleganter Holztreppe
- Zwei vollwertige Badezimmer sowie ein Gäste-WC
- Weitläufiger Garten mit erhabener Terrasse
- Großflächige Fensterfront zum Garten
- Guter Gesamtzustand und hochwertige Bausubstanz
- Selbst mit geringen Renovierungsarbeiten bezugsfertig



DAS ERDGESCHOSS

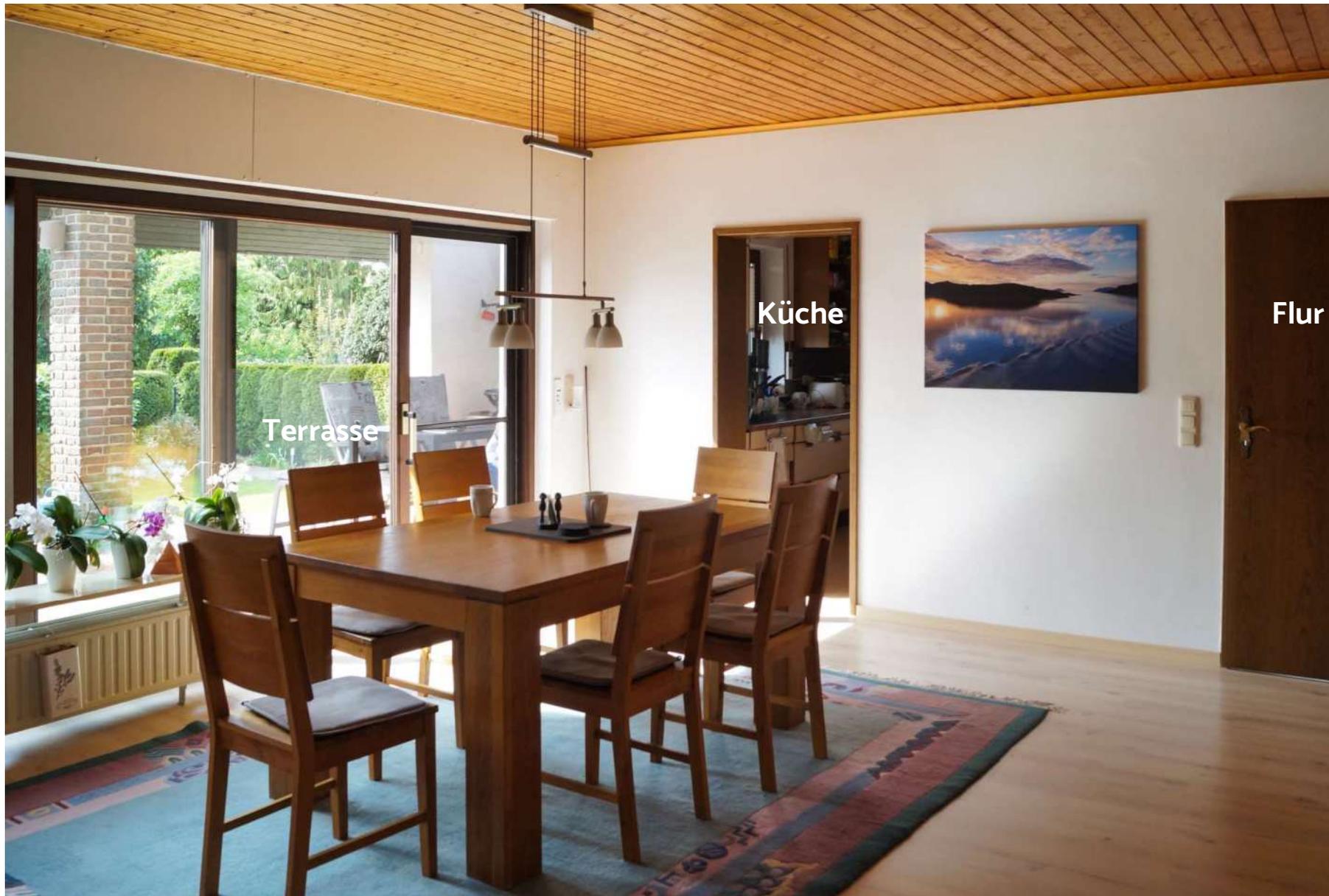
Über den seitlich gelagerten Hauseingang betreten Sie Ihren Flur, der über eine Tür vom Esszimmer abgetrennt ist. Dieses bietet Zutritt zu den weiteren Räumen auf dieser oberen Split-Level-Etage und verfügt über einen Zugang zur Terrasse. Neben der Küche, einem Abstellraum und dem Gäste-WC finden Sie auf dieser Ebene zudem ein geräumiges Zimmer mit angrenzendem Bad inkl. einer Dusche.

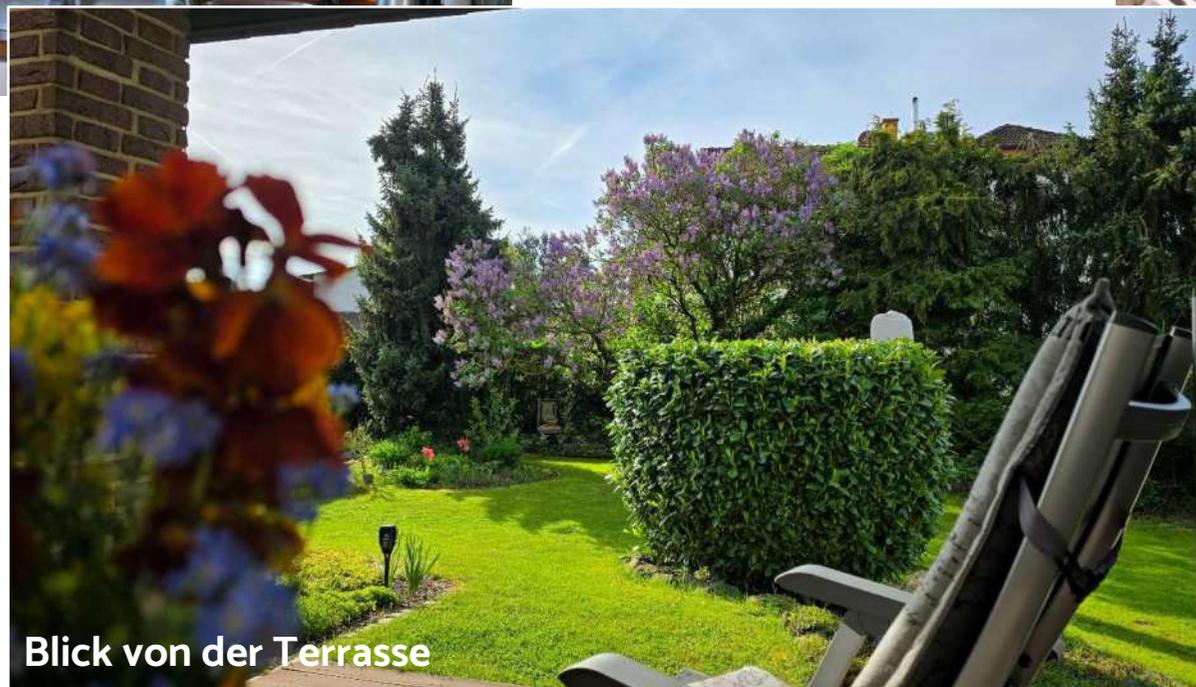
EG	m ²
Flur	8,27
Küche	7,93
Wohnen	32,89
Essen	33,97
Schlafen	15,01
Kamin	18,94
Abstellen	3,56
Bad	4,42
WC	1,74
Terrasse (50%)	13,69





Im **Erdgeschoss** bietet das lichtdurchflutete Esszimmer viel Platz um selbst größere Gästegruppen zu beherbergen. Über die große Schiebetür gelangen Sie auf Ihre private Terrasse und können die Speisen aus der direkt angrenzenden Küche servieren.





Geschützte Terrasse



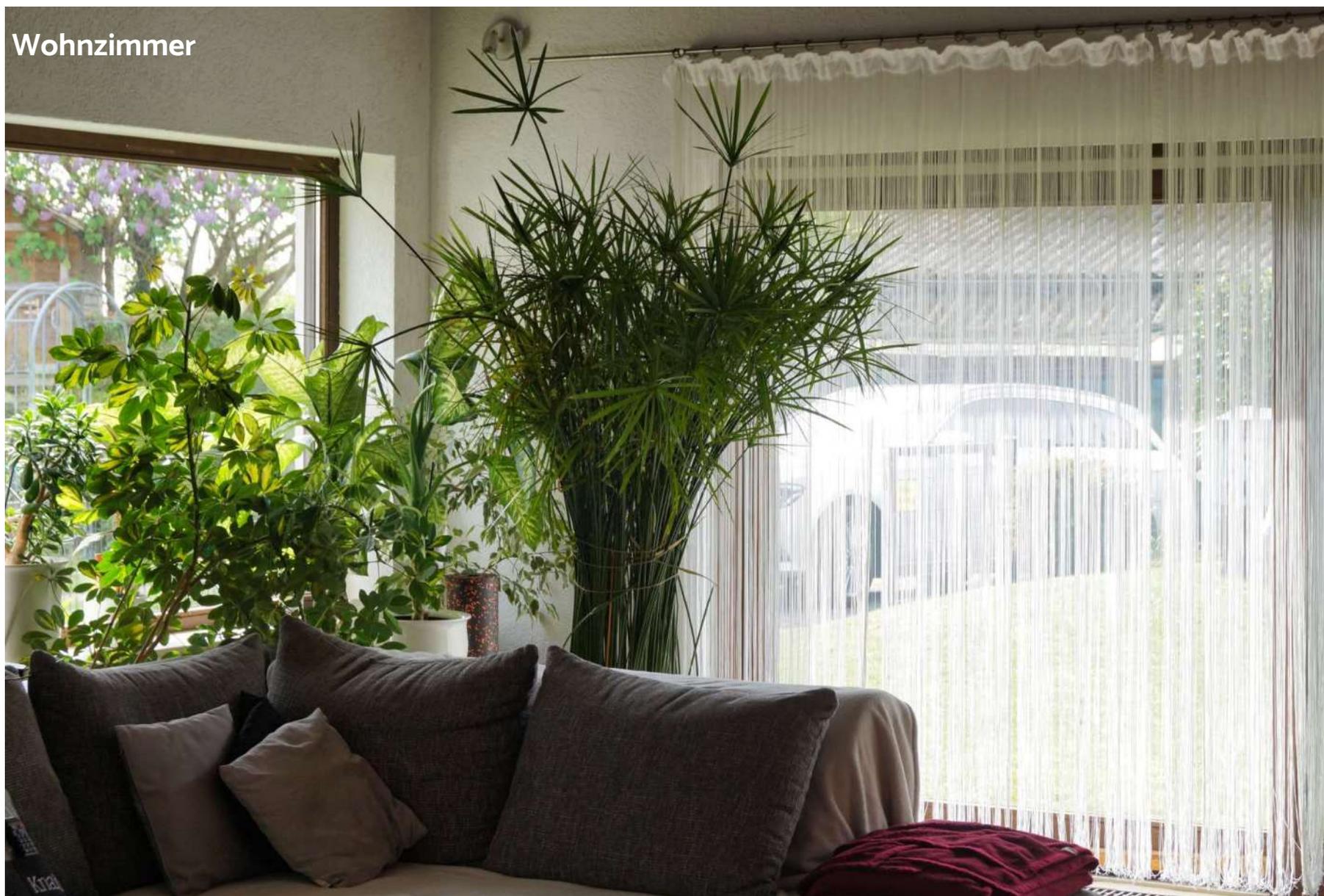
Blick von der Terrasse



Wohnzimmer

Vom Esszimmer aus gelangen Sie über fünf Treppenstufen in das untere Split-Level des Erdgeschosses, in welchem sich das helle Wohnzimmer bis zum Garten erstreckt. Neben dem Schiebetüren-Zugang auf Ihren Rasen haben Sie zudem Zutritt in das Kaminzimmer, welches ebenfalls Austritt durch eine Glastür zum davorliegenden Parkplatz neben der Garage bietet. Die offene Galerie und die großzügigen Fensterfronten erzeugen eine einmalige Wohlfühlatmosphäre.

Wohnzimmer



Galerie



Galerie



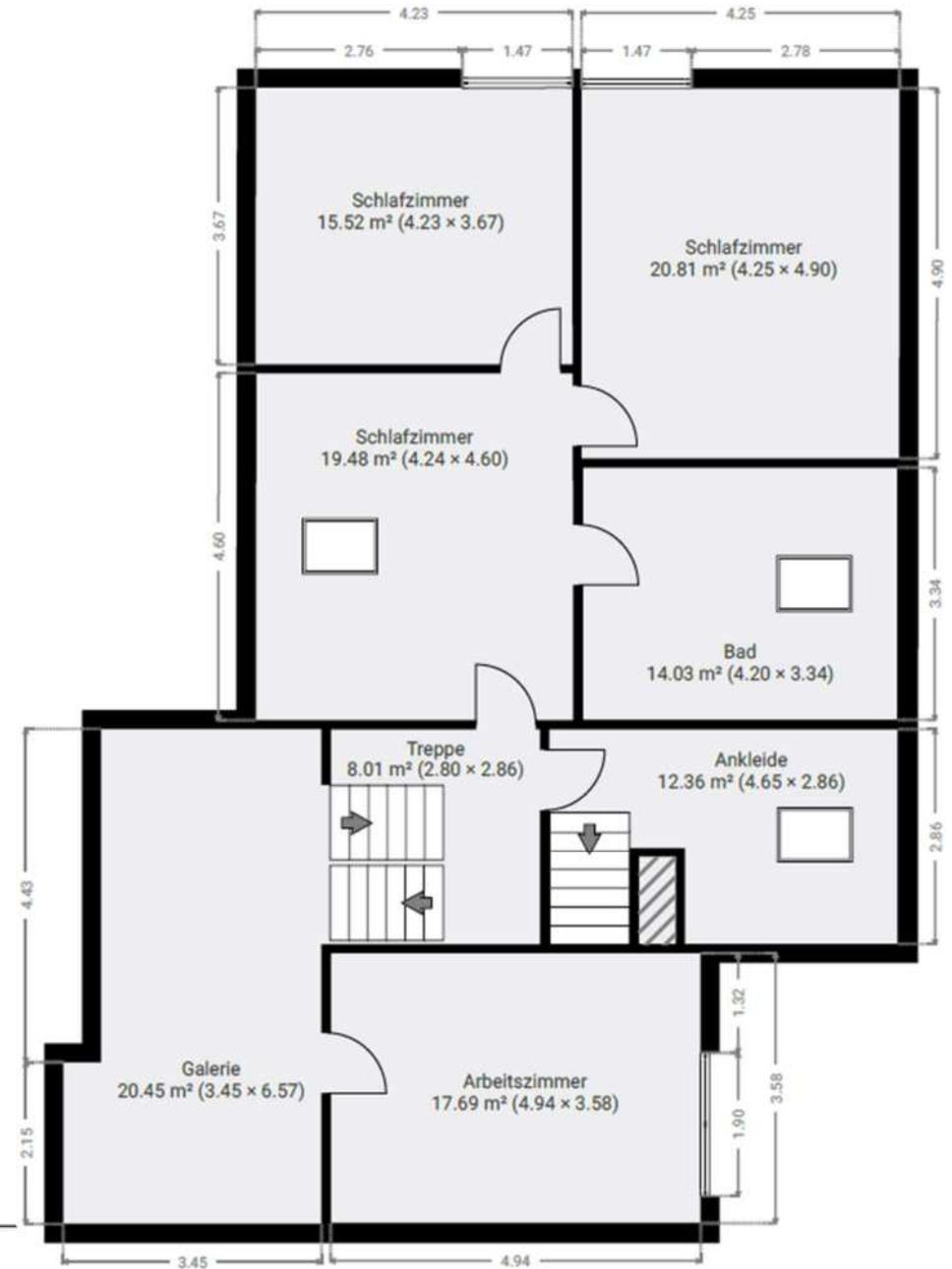
Wohnzimmer

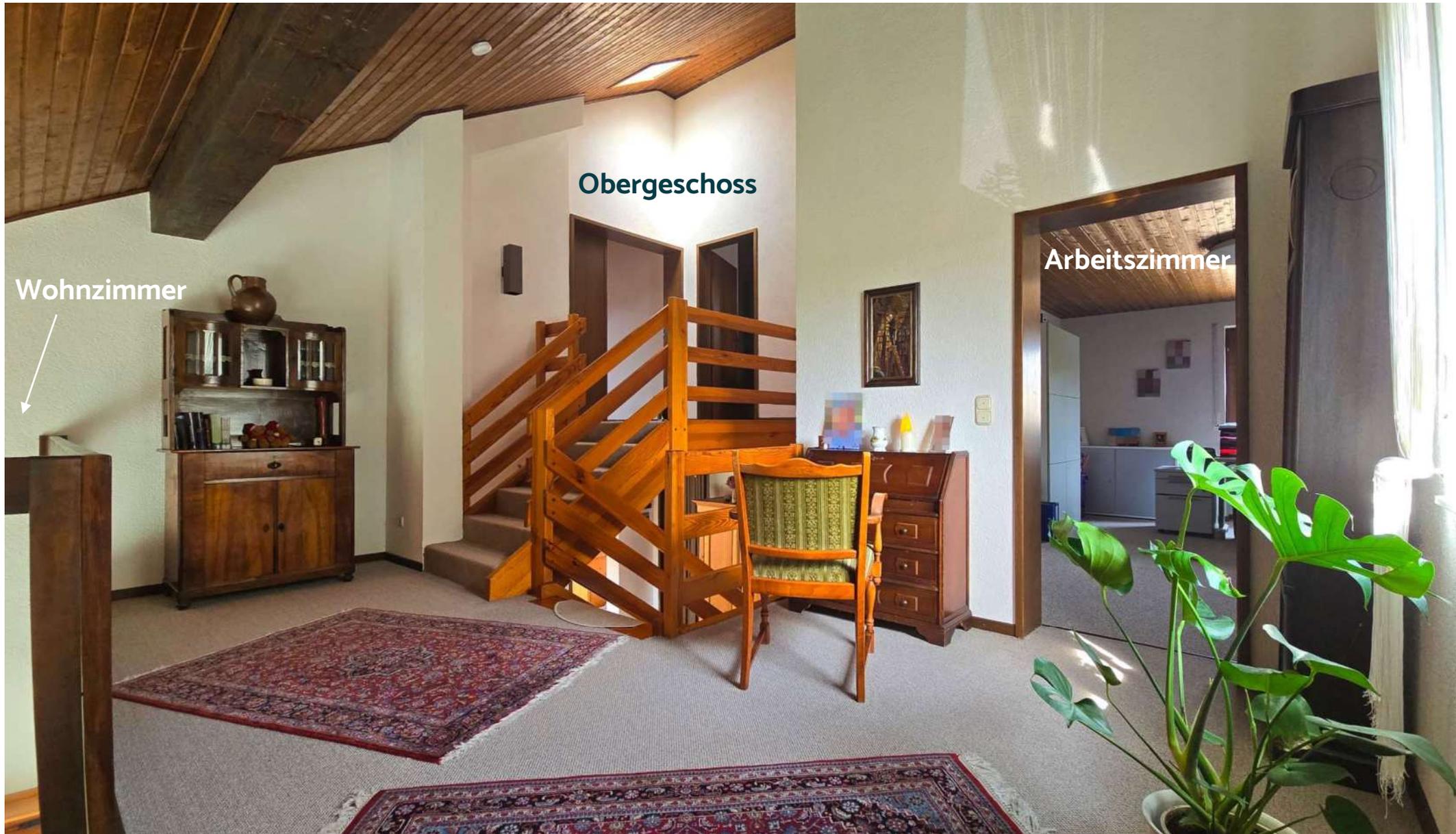


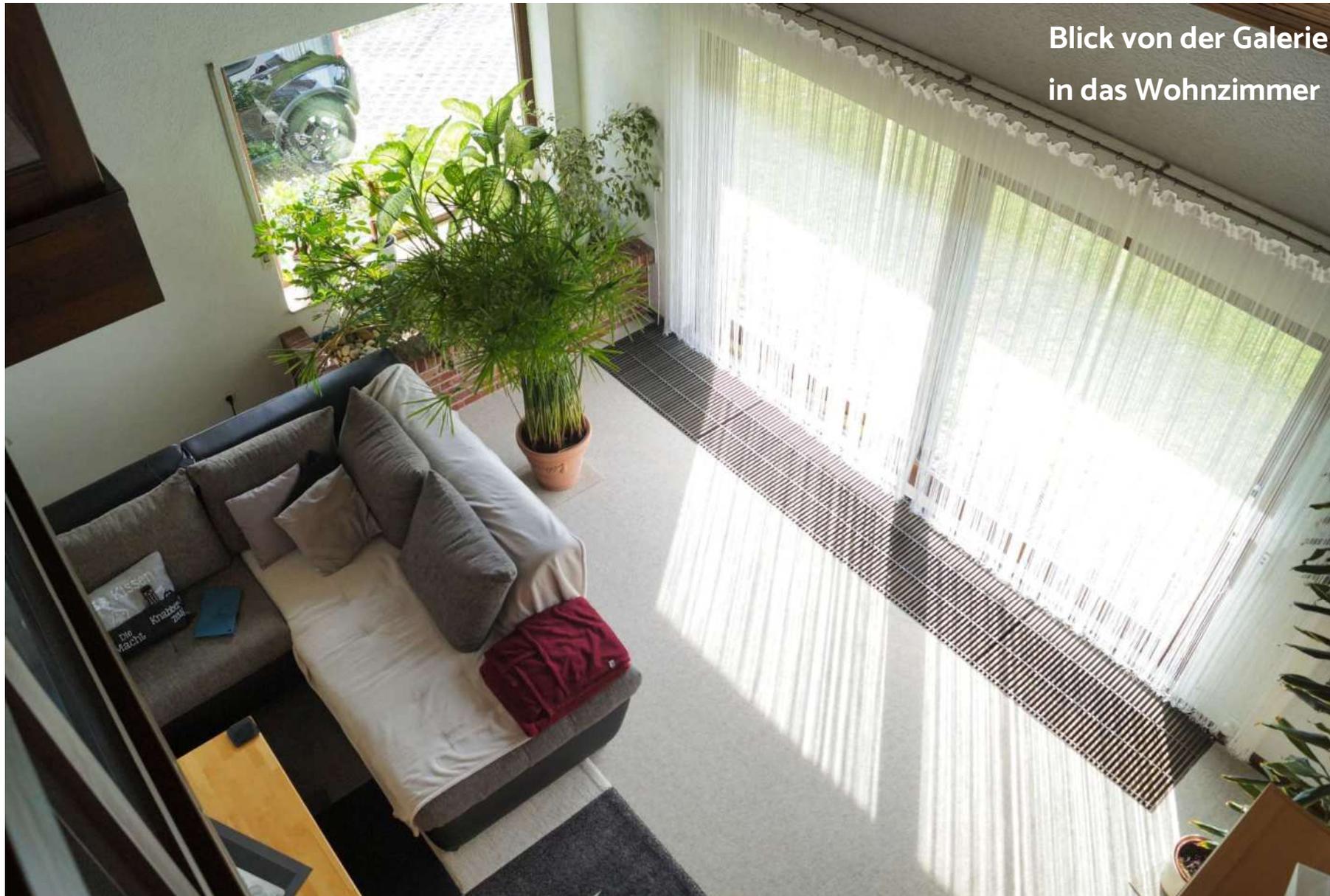
DAS OBERGESCHOSS

Über die schöne Holzterrasse gelangen Sie vom Erdgeschoss über die offene Galerie in das Obergeschoss. Hier sind drei Zimmer sowie das Hauptbadezimmer mit Badewanne platziert. Auf Ebene der Galerie befindet sich ein weiteres vollwertiges Zimmer.

OG	m ²
Schlafen	18,38
Schlafen	14,64
Schlafen	19,83
Arbeiten	17,69
Ankleide	9,8
Galerie	20,45
Bad	13,23



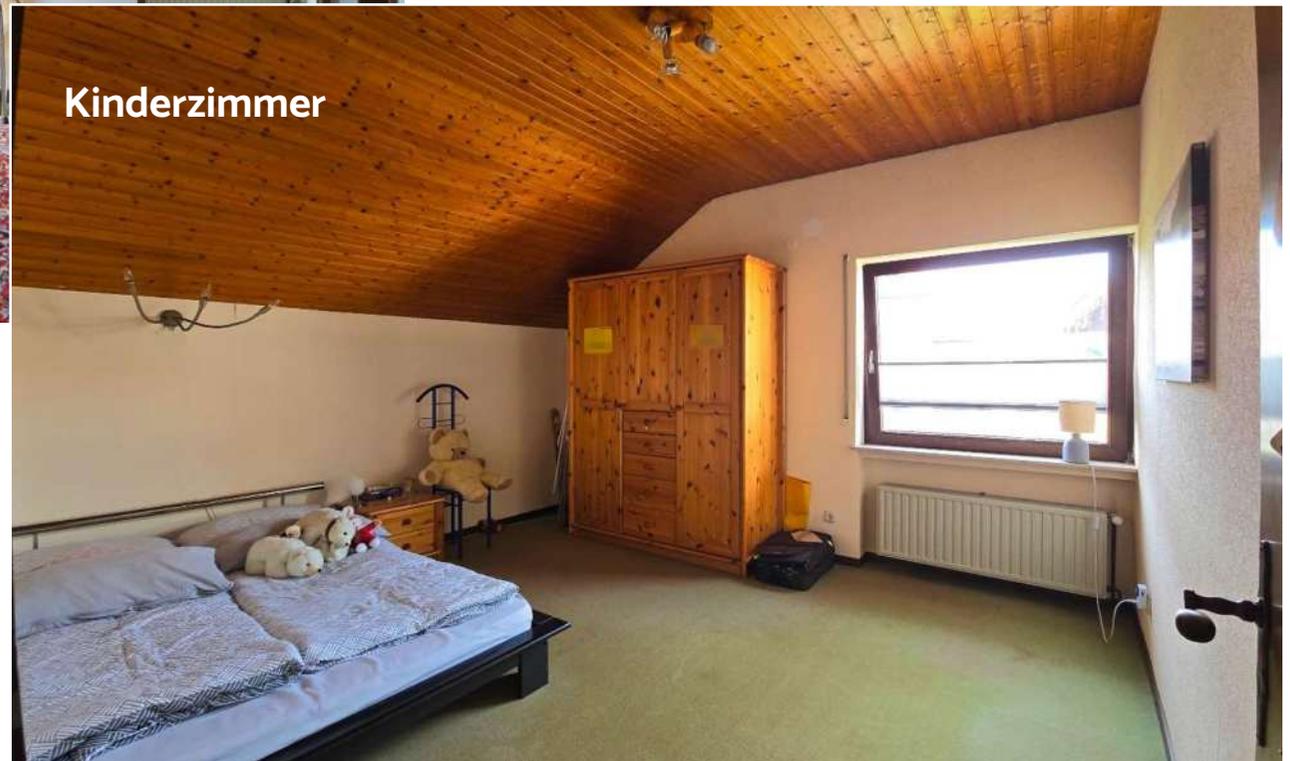




Blick von der Galerie
in das Wohnzimmer

Feld-Blick aus dem Galerie-Fenster



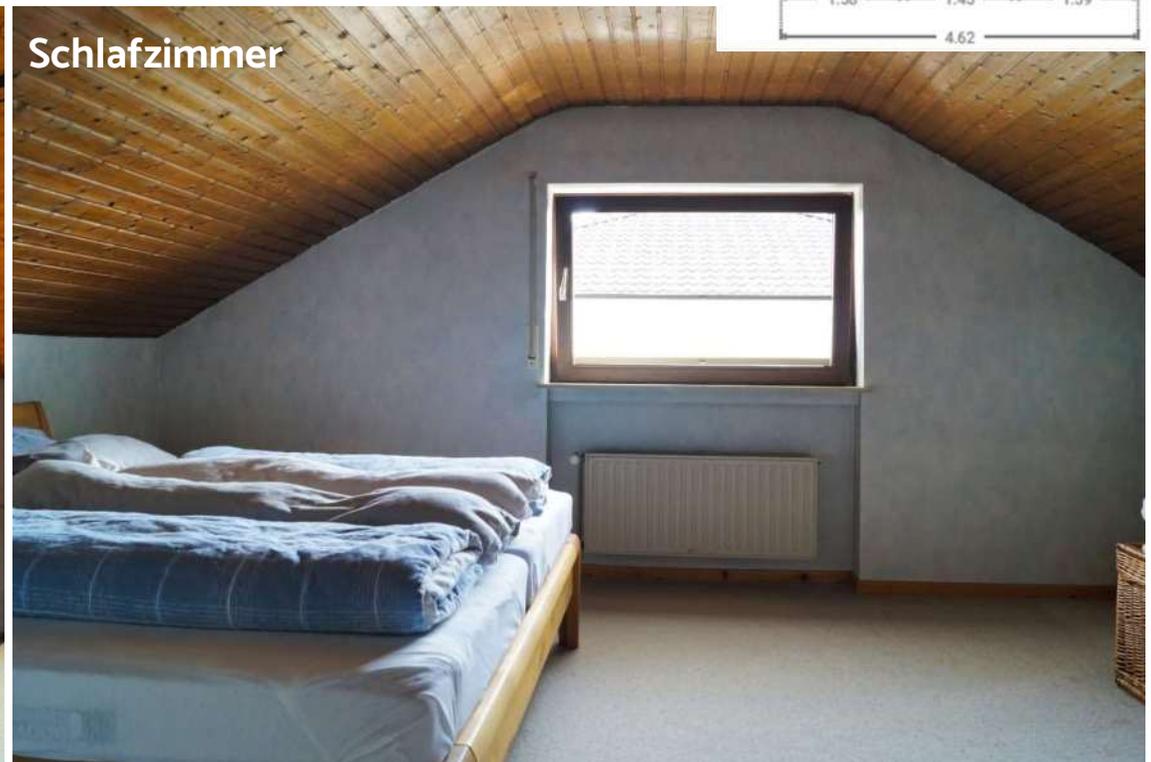
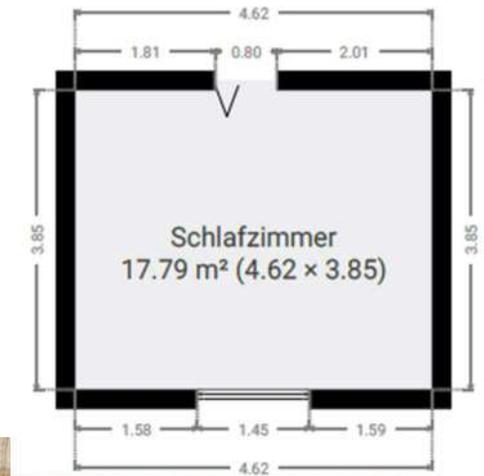


Haupt-Badezimmer



DACHGESCHOSS

Durch die Split-Level-Bauweise ist im Dachgeschoss das Schlafzimmer mit vorgelagertem Ankleideraum gelegen.



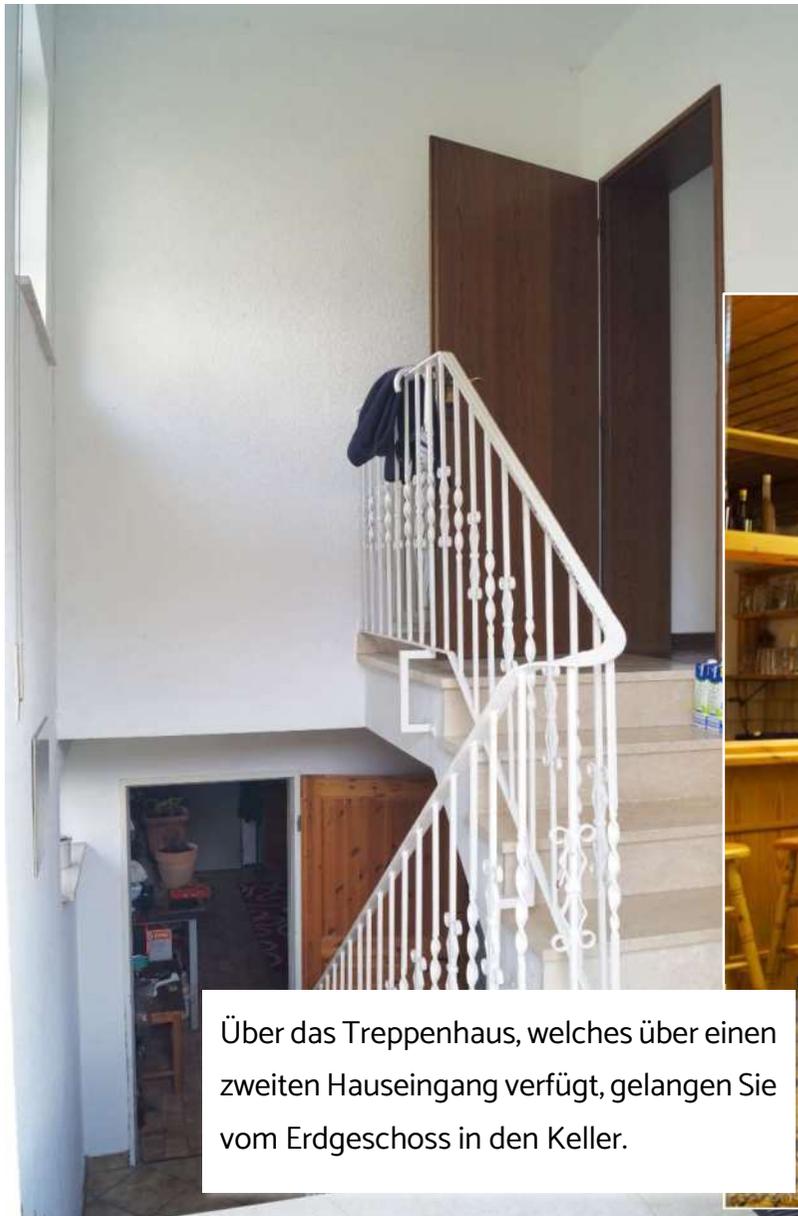
DG	m ²
Schlafen	13,05

NOCH MEHR PLATZ IM KELLERGEHOSS

Durch die 3/4 Unterkellerung des Hauses haben Ihre Platzsorgen ein Ende: Neben zwei großen Kellerräumen, von denen einer als Partyraum und der andere als Werkraum genutzt werden, befinden sich sechs weitere kleine Räume im Untergeschoss.



KG	m ²
Heizung	6,94
Keller	4,6
Werkraum	17,62
Partyraum	27,76
Flur	10,42
Lagerraum	9,36
Waschküche	8,58
Tankraum	12,82



Über das Treppenhaus, welches über einen zweiten Hauseingang verfügt, gelangen Sie vom Erdgeschoss in den Keller.



Partyraum



IHRE GRÜNE OASE

Neben der fast direkten Feldrandlage haben Sie Ihr eigenes Grün direkt am Haus: Mit 735m² steht ein großzügiges Anwesen zum Verkauf, welches im angelegten Garten mit heimischer Fauna und einem Teich schöne Stunden der Erholung verspricht. Die Südausrichtung bietet die optimale Sonneneinstrahlung auch für eine PV-Anlage.









Rückseite



Vorderseite





Beste Lage für Stadtmenschen, die dennoch nicht direkt im Trubel leben möchten: Mit der etwa 1Km 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.

In **Ober-Roden** 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 Rödermark für Menschen aller Altersgruppen das ideale Lebensumfeld bietet und einen stetigen Zuzug verzeichnet!

Direkte S-Bahnanbindung nach Frankfurt



Ruhige Feldrandlage

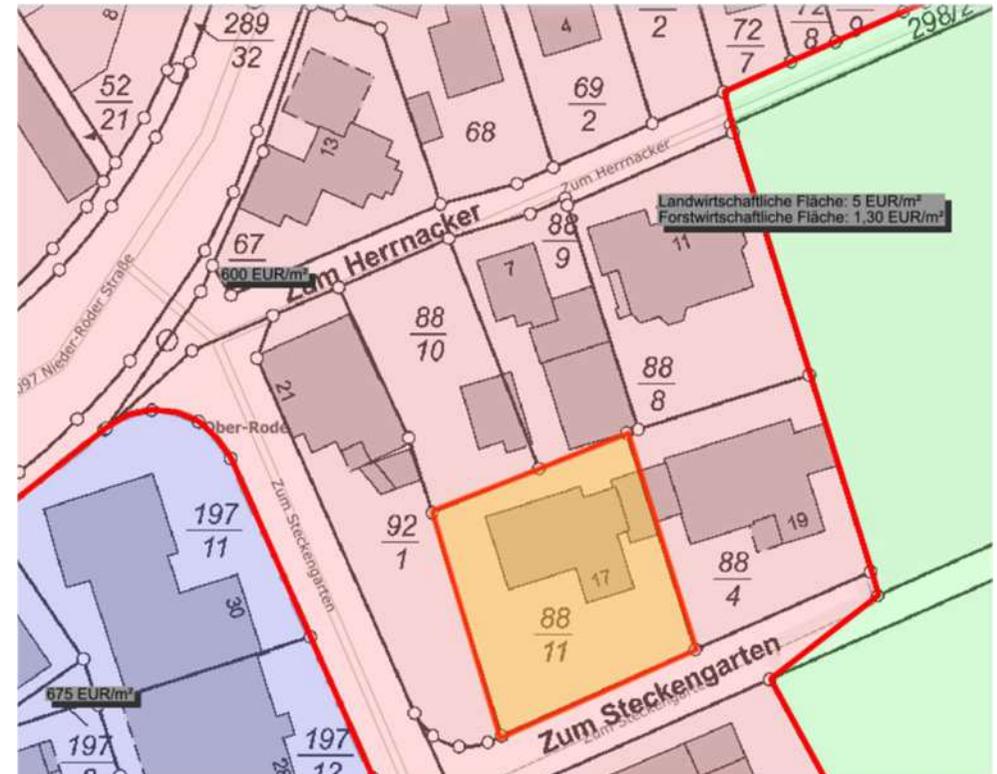
Fakten und weitere Angaben

- **Grundstücksangaben:**
 - Gemarkung Ober-Roden, Flur 15, Flurstück 88/11
 - Bodenrichtwert zum 01.01.2022: 600€/m²
 - Grundstücksgröße: ca. 735m²

- **Hausangaben:**
 - Erbaut 1980 in Massivbauweise
 - Wohnfläche: ca. 267m²
 - Nutzfläche: ca. 98m²

- **Energieausweis:**
 - Art: Verbrauchsausweis
 - Endenergieverbrauch: 124,2 kWh/(m²+a)
 - Energieeffizienzklasse: D

- **Provisionshinweis:**
 - 3,57 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv sind.



Rechtliche Angaben des Anbieters

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Geschäftsführer: Dennis H. Yumuk, Markus M. Wanning

Registergericht: Mainz | HRB: 49439

St-Nr.: 08/655/52188 | USt-IdNr.: DE328599206

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.