Rödermark – Urberach

Familiendomizil in sehr ruhiger Lage am Landschaftschutzgebiet

Property ID: 24004063

PURCHASE PRICE: 639.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 178 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 561 m^2

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

At a glance

Property ID	24004063
Living Space	ca. 178 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1964
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	639.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.12.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	253.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

The property

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

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

A first impression

Das fast vollständig modernisierte Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet "Grüne Mitte" in Urberach. Die Regionalbahn nach Frankfurt und ein großes Einkaufszentrum erreichen Sie in ca.12 Gehminuten.
Der Keller, das Erdgeschoss und das Obergeschoss wurden vollständig saniert, inklusive Elektrik und Wasserleitungen in 2012. Außerdem wurden alle Fenster erneuert.

Sie betreten das Haus durch eine Eingangsdiele mit großer Garderobe und anschließendem Gäste-WC.
Von der Diele gelangen Sie in den großen Wohn/-Essbereich mit einer offenen Küche. Die Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen und Kommunizieren ein. Der Essbereich bietet einen Zugang auf die ca. 20 m² große Terrasse mit Blick auf das Landschaftsschutzgebiet und Zugang in den Naturgarten.
Über das Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Zimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon und Blick in den Garten. Das größte der drei Zimmer verfügt zusätzlich über einen begehbaren Kleiderschrank. Das großzügige Badezimmer ist mit hochwertigen Badmöbeln, Doppelwaschbecken, Badewanne und bodengleicher Dusche ausgestattet.
Im Dachgeschoss befindet sich ein Dachstudio mit eigenem Duschbad und einer kleinen Kochnische. Das Studio wurde bis auf die Fenster noch nicht modernisiert.
Das Kellergeschoss besteht aus einem Heizungsraum, einem Waschkeller, einer Werkstatt und einem klassischen Lagerraum. Vom Keller hat man zusätzlich einen Zugang in den Garten.

Ein Highlight ist der in den letzten Jahren liebevoll und mit viel Sachverstand angelegte Naturgarten. Einheimische Gehölze und Stauden, sowie verschiedene Strukturräume bieten Igeln und Eidechsen ein perfektes zu Hause mit ausreichend Nahrung. Ein Gartenhäuschen bietet Platz für die Gartengeräte, die zur Bewirtschaftung der vier Beete zum Gemüseanbau benötigt werden. Zwei große Kompostbehälter bevorraten ausreichend nährstoffreiche Erde.

Am Haus befindet sich außerdem eine Garage und ein Stellplatz.

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskunft über das Familienidyell im Grünen.

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Details of amenities

- Neue Haustür
- Elektrische und steuerbare Rollläden
- Dreifach verglaste Fenster
- Fliesen und Laminatböden
- Einbauküche mit Kochinsel
- Neue Heizkörper (EG und OG)
- Großes Tageslichtbad mit hochwertigen Badmöbeln, Badewanne und Dusche
- Balkon und Terrasse
- Dachstudio mit Duschbad
- Glasfaseranschluss im Haus (bis 1000 Mbits verfügbar)
- Naturgarten
- Kellerräume
- Garage

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

All about the location

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.

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2034.
Endenergiebedarf beträgt 253.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com