Rödermark – Urberach

Familiendomizil in sehr ruhiger Lage am Landschaftschutzgebiet

CODE DU BIEN: 24004063

PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 178 m^2 • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 561 m^2

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

- 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: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24004063
Surface habitable	ca. 178 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	639.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.12.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	253.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

La propriété

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

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: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

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: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24004063 - 63322 Rödermark – Urberach

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com