

Rödermark / Urberach

# Großzügiges Familiendomizil mit Einliegerwohnung und Gartenpool

Objektnummer: 25004054



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237,75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25004054                  |
| Wohnfläche   | ca. 237,75 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1997                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 995.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 143.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

**T.: 06103 - 48 62 90**

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Ein erster Eindruck

Das großzügige, freistehende Familiendomizil befindet sich in einer ruhigen Sackgassen-/und Feldrandlage.

Dennoch sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof fußläufig erreichbar.

Sie betreten das Haus durch eine Eingangsdiele und gelangen von dort in das große Wohnzimmer mit Essbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit und ein Kaminofen in den kalten Monaten für eine angenehme Wärme. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man auch auf die überdachte Terrasse und den schön eingewachsenen Garten. Das Highlight ist der erst vor kurzem sanierte Außenpool. Eine weitere, kleinere und ebenflächige überdachte Terrasse an der Garage lässt sich sehr gut als Grill-Terrasse nutzen.

Von der Diele gelangen Sie in die abgeschlossene Küche, die über einen weiteren Zugang zum Essbereich verfügt. Ein weiteres Zimmer, gut nutzbar als Arbeits-/ oder Gästezimmer, und ein Gäste-Bad mit Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Vom größten der drei Schlafzimmer haben Sie Zugang auf einen Balkon mit Blick in den Garten.

Das Dachgeschoss besteht aus einem Wohnstudio und einem Tageslichtduschbad.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Kellerraum, einen Heiz-/ und Waschkeller und der Einliegerwohnung.

Die ca. 58 qm große Einliegerwohnung erreichen Sie über einen eigenen Zugang von außen. Bei Bedarf lässt sich auch ein Zugang vom Haus mit einfachen Mitteln einrichten. Sie besteht aus einem offenen Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile, einem Duschbad und einem Schlafzimmer. Die Tageslichtfenster sind jeweils zum Garten ausgebösch und sorgen für angenehmes Tageslicht.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit eingedecktem Giebeldach, welches den Vorteil hat, dass Sie dort nicht nur das Auto sicher parken, sondern auch noch zusätzlichen Stauraum im Dachboden der Garage nutzen können. Außerdem sind zwei weitere Stellplätze, einer vor der Garage und ein separater Stellplatz vor dem Zugang zur Einliegerwohnung vorhanden.

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Ausstattung und Details

- Balkon
- Einbauküche
- Kaminofen
- Außenpool
- Dachstudio
- Vier Badezimmer= pro Etage ein Badezimmer
- Garage mit Giebeldach
- Stauraum im Dachboden der Garage

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Alles zum Standort

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. Mit der S-Bahn erreicht man ebenfalls in wenigen Minuten die beiden weiterführenden Schulen Ricarda-Huch-Schule und Weibelfeld Schule in Dreieich.

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.

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

---

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: [dreieich@von-poll.com](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)