

Rödermark – Waldacker

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit eingewachsenem Garten

Objektnummer: 22004019



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 675 m²

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

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

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Auf einen Blick

Objektnummer	22004019	Kaufpreis	780.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m ²	Haustyp	Villa
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 60 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1960		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	249.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	12.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



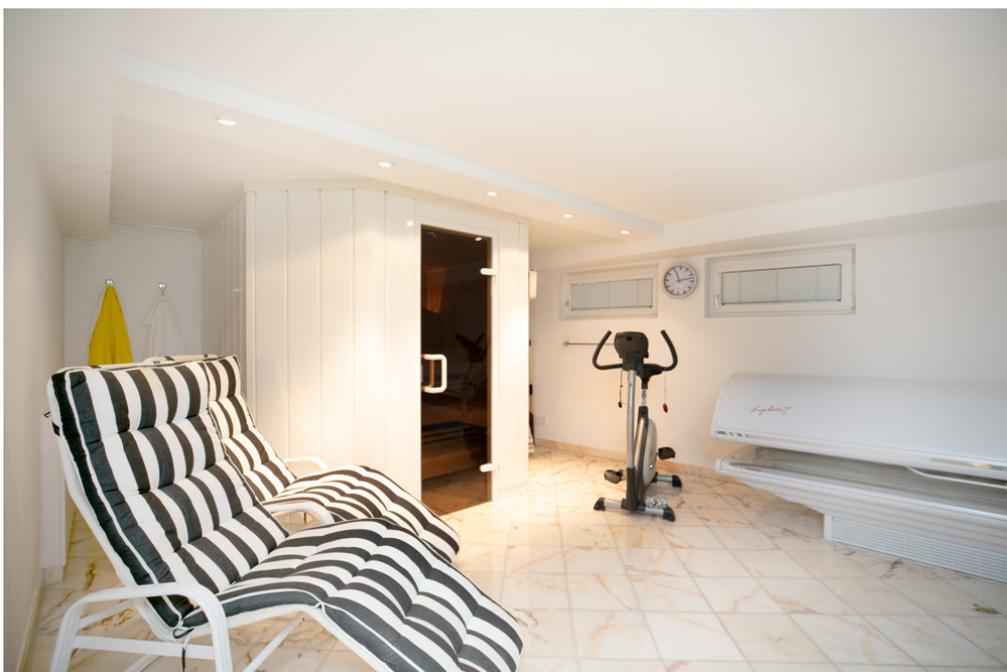
Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie



Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Ein erster Eindruck

Die sehr gepflegte Immobilie befindet sich in absolut ruhiger Lage in einem Stichweg direkt am Waldrand. Der eingewachsene, parkähnliche Garten mit altem Baumbestand bietet viel Raum für die Erholung oder ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Nicht nur Hundebesitzer schätzen die Waldrandlage für ausgiebige Spaziergänge in der Natur. Sie betreten die Immobilie durch eine helle und freundliche Eingangsdiele. Von hier gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich mit seinen großen Fensterfronten, die einen schönen Blick in den nicht einsehbaren Garten erlauben. Ein Heizkamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre in den kälteren Monaten. Von der Diele gelangen Sie auch in die hochwertige Küche mit einem separaten Zugang auf eine kleine Terrasse neben der Immobilie, die sich perfekt für ein Frühstück oder auch kleinere Mahlzeiten eignet. Der große, überdachte und windgeschützte Freisitz bietet dann ausreichend Platz für ausgedehnte Abendessen oder gemütliches Beisammensein mit der Familie und Freunden. Über eine offene Wendeltreppe erreichen Sie die privaten Räume im Obergeschoss. Neben der Wendeltreppe befindet sich aktuell der Essbereich. Dieser lässt sich aber auch in den großzügigen Wohnbereich integrieren. Dadurch besteht die Möglichkeit, ein weiteres Zimmer (Homeoffice) im Erdgeschoss zu schaffen. Im Obergeschoss befinden drei Zimmer und ein großes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das klimatisierte Elternschlafzimmer verfügt über eine großen, begehbaren Kleiderschrank. Die beiden anderen Zimmer werden aktuell als Arbeitszimmer genutzt, eignen sich aber auf Grund der jeweiligen Größen auch ideal als Kinderzimmer. Eines der beiden Zimmer verfügt zusätzlich über einen Zugang auf eine kleine Loggia. Im wohnlich ausgebauten Kellergeschoss befinden sich ein Gäste-/Au-pair Zimmer, ein Duschbad mit Fußbodenheizung, ein Weinkeller, ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang in den Garten, ein Heizungsraum und ein Wellnessbereich mit einer Sauna. Eine große Doppelgarage mit kleiner Werkstatt befindet sich direkt an der Immobilie. Von hier haben Sie auch Zugang in den Garten und auf die Terrasse. Ein Metallzaun mit funkgesteuertem Zufahrtstor schützt vor ungewolltem Betreten des Grundstücks. Gerne geben wir Ihnen nähere Auskunft zu dieser gepflegten Immobilie inmitten der Natur.

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit Abstellkammer und Fußbodenheizung
- Gäste-WC
- Zwei Badezimmer mit Fußbodenheizung
- Heizkamin
- Diverse Einbauschränke nach Maß
- Sauna
- Gäste-/Au-pair Zimmer
- Kleine Loggia
- Überdachter Freisitz
- Zwei Terrassen
- Uneinsehbares Grundstück mit altem Baumbestand
- Automatische Gartenbewässerung
- Automatische Gartenbeleuchtung
- Gartenhaus
- Alarmanlage
- Doppelgarage mit Funktor und kleiner Werkstatt
- Metallzaun und funkgesteuertes Zufahrtstor

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

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. Der Golfclub Neuhof mit einem der schönsten Plätze im Rhein-Maingebiet erreichen Sie bequem in 10 Minuten Fahrzeit. Eine Aufnahme im Club ist derzeit möglich. 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: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 22004019 - 63322 Rödermark – Waldacker

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich und südlich vor den Toren Frankfurts
E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com