

Rödermark / Urberach – Urberach

# Moderne und neuwertige 4-Zimmerwohnung mit Balkon in der Altstadt

Objektnummer: 25004066



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

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

Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25004066    |
| Wohnfläche   | ca. 94 m²   |
| Zimmer       | 4           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 2012        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 439.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 77.90 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 29.08.2031      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2012           |

Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach**

## Ein erster Eindruck

Hell und neuwertig präsentiert sich die Vierzimmer-Wohnung im Herzen der Altstadt von Urberach.

Den S-Bahnhof von Urberach erreichen Sie in drei Gehminuten sowie auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Das Vier-Parteienhaus wurde in 2012 von einem ortsansässigen Projektentwickler fertiggestellt, der für seine gute Bauqualität und seine durchdachte und vorrausschauende Architektur bekannt ist.

Die Immobilie ist mit einem Vollwärmeschutz versehen und mit dreifach verglasten Fenstern ausgestattet. Das Dach wurde mit Dachsteinen eingedeckt, die für eine sehr hohe Lebensdauer sorgen und zusätzlich eine höhere Geräuschdämmung bieten als herkömmliche Dachziegel. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren immer nur temporär von Familienangehörigen des Eigentümers bewohnt und ist daher als quasi neuwertig zu bezeichnen.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock des Gebäudes. Die Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss, da das Gebäude nicht unterkellert ist. Daher eignet sich die Wohnung auch für die Menschen, die nicht so gerne viele Treppen steigen können oder wollen.

Sie betreten die Wohnung über eine lange Diele von der Sie in die einzelnen Zimmer gelangen.

An den Enden der Diele befinden sich die beiden Tageslichtbadezimmer mit bodengleichen Duschen. Eines der Badezimmer verfügt zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss.

Der Wohn-/Essbereich ist besonders hell und freundlich durch seine bodentiefe Fensterfront und Schiebetür und bietet außerdem Zutritt auf den Balkon in südlicher Ausrichtung. Vom Balkon genießen Sie die Aussicht auf die Altstadt von Urberach. Vom Wohn-/Essbereich betreten Sie zudem die geschlossene Küche, die sich mit geringen Mitteln auch in eine offene Küche umwandeln lässt.

Drei weitere Zimmer mit Größen von 13qm - 14qm lassen sich als Schlaf-/Kinderzimmer und-/ oder für Wohnen&Arbeiten nutzen.

Ein kleiner, noch nicht wohnlich ausgebauter Spitzboden, gehört ebenfalls zur Wohnung. Mit etwas Fantasie und geringem Aufwand könnte man den Raum fertig ausbauen und



zum Beispiel mit einer Bibliotheksleiter vom Wohnzimmer aus zugänglich machen. Der Spitzboden ist nicht in der Wohn-/oder Nutzfläche enthalten.

Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung . In den Zimmern wurde ein hochwertiger Eichendielenboden verlegt. Die Küche, die beiden Bäder und die Diele sind mit einheitlichen, großformatigen Fliesen ausgestattet.

An der Immobilie befinden sich zwei überdachte Stellplätze, die im Kaufpreis enthalten sind. Ein Starkstromanschluss für eine Wallbox ist in Planung (nicht im Kaufpreis enthalten). Ein abschließbarer Schuppen an den Stellplätzen sorgt für zusätzlichen Stauraum (z.B. Fahrräder, Winterreifen o.ä.)

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskunft zu dieser neuwertigen Wohnung im Herzen der Altstadt.

Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Ausstattung und Details

- Vollwärmedämmung
- Dreifach verglaste Fenster
- Fußbodenheizung
- Eichendielenboden und großformatige Fliesen
- Einbauküche
- Zwei Tageslichtbadezimmer, eines mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon in südlicher Ausrichtung
- Ausbaufähiger Spitzboden (nicht in Wohn-/oder Nutzfläche enthalten)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss
- Zwei überdachte KFZ-Stellplätze mit verschließbaren Schuppen

Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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.

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 Regionalbahnverbindungen . Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

Objektnummer: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 77.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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)