

Rödermark - Urberach

# Freistehender Bungalow in sehr ruhiger Lage

Objektnummer: 26004017



KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach**

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

Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26004017	Kaufpreis	579.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1963		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	386.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

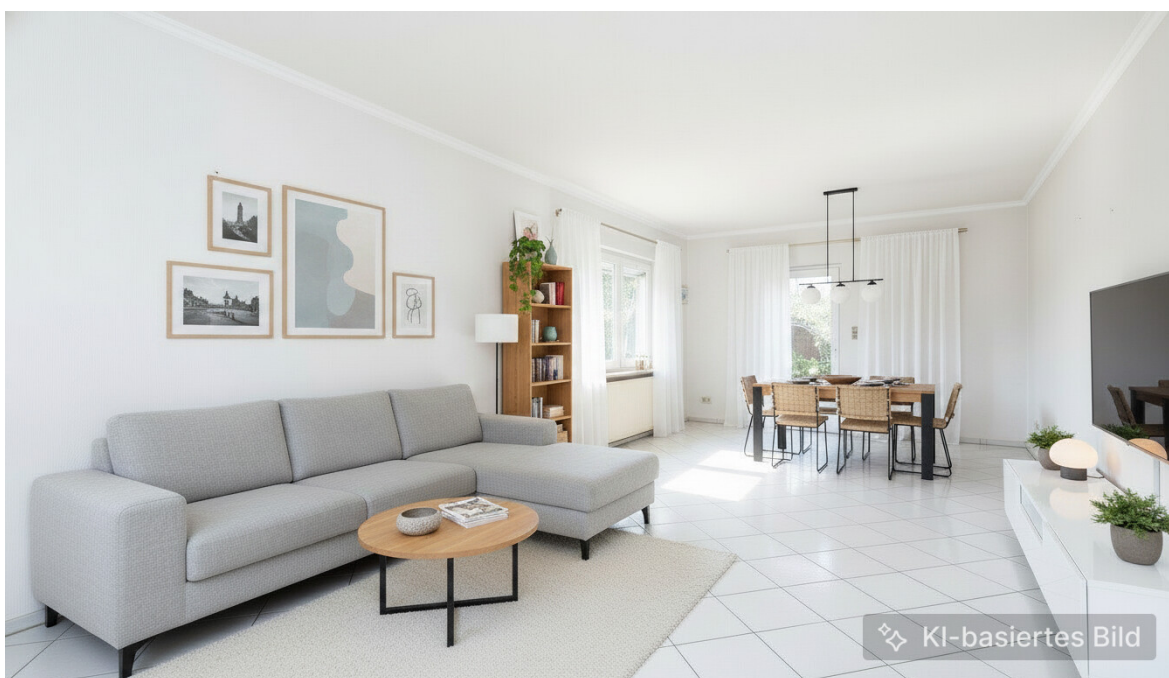
Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie



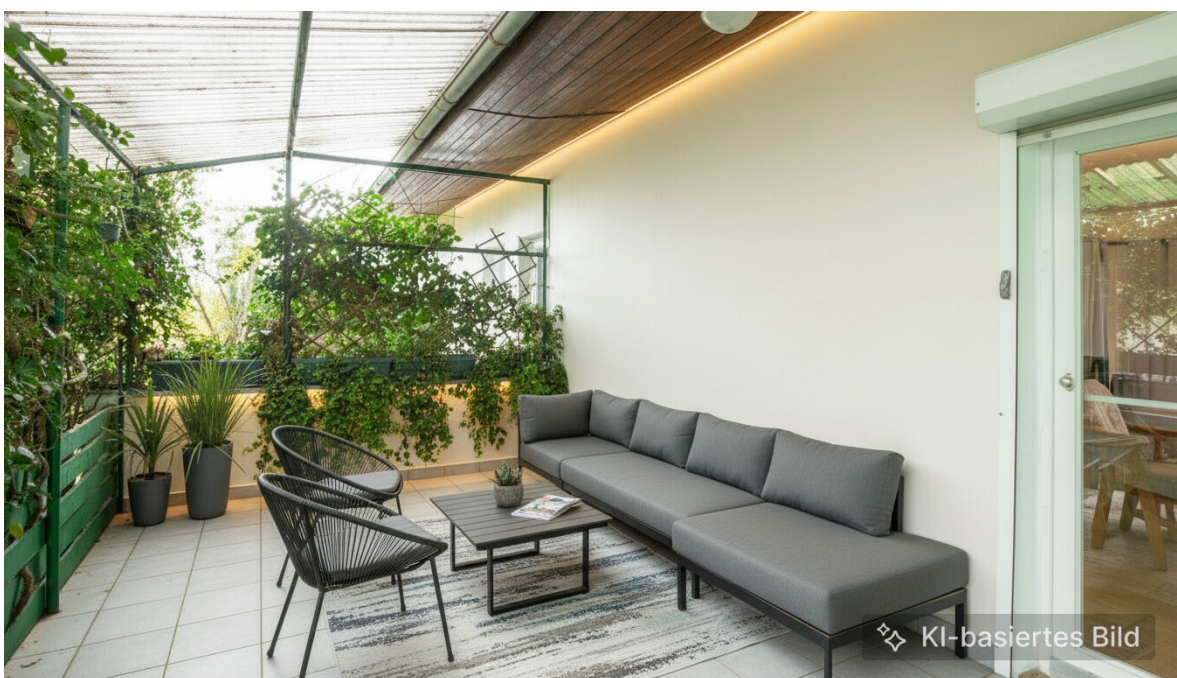
Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach

## Die Immobilie

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

**Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach**

## **Ein erster Eindruck**

**Der Bungalow erwartet Sie in einer sehr ruhigen Sackgassenlage auf einem schön eingewachsenen Grundstück.**

**Wer die Natur liebt, wird sich hier wohlfühlen. Ein großes Landschaftsschutzgebiet mit Wiesen und Wäldern ist in zwei Gehminuten erreichbar.**

**Sie betreten das Haus durch eine Eingangstür. Von hier aus erreichen Sie barrierefrei alle Räume: die Küche, das Badezimmer und zwei Schlafzimmer.**

**Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den schön eingewachsenen Garten, der viel Privatsphäre bietet.**

**Die Highlights im Garten sind ein großer Süßkirschbaum und ein Apfelbaum. Sie spenden wohltuenden Schatten und tragen leckere, naturbelassene Früchte.**

**Im hinteren Teil des Gartens befindet sich ein großes Gartenhaus mit einer Grundfläche von ca. 35 m<sup>2</sup>. Hier finden Sie ausreichend Platz für ein Hobby oder eine Werkstatt.**

**Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über drei Kellerräume, einer davon mit Zugang zum Garten, sowie eine Garage.**

**Wir geben Ihnen gerne nähere Auskünfte über diesen freistehenden Bungalow in sehr ruhiger Lage.**

**Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach**

## **Ausstattung und Details**

- Einbauküche
- Überdachte Terrasse
- Garage
- Große Gartenhütte

**Objektnummer: 26004017 - 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.**

**In 20 Autominuten ist man in Frankfurt-City oder am Frankfurter Flughafen. Nach Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Dieburg gibt es gute Busverbindungen (OF-45, OF46, OF95, 674, 679 ,684) oder die Dreieichbahn. Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.**

**Objektnummer: 26004017 - 63322 Rödermark - Urberach**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26004017 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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