

Rödermark / Urberach – Urberach

## Modern and like-new 4-room apartment with balcony in the old town

*Property ID: 25004066*



PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach**

## At a glance

Property ID	25004066	Purchase Price	439.000 EUR
Living Space	ca. 94 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Year of construction	2012	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	77.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.08.2031	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

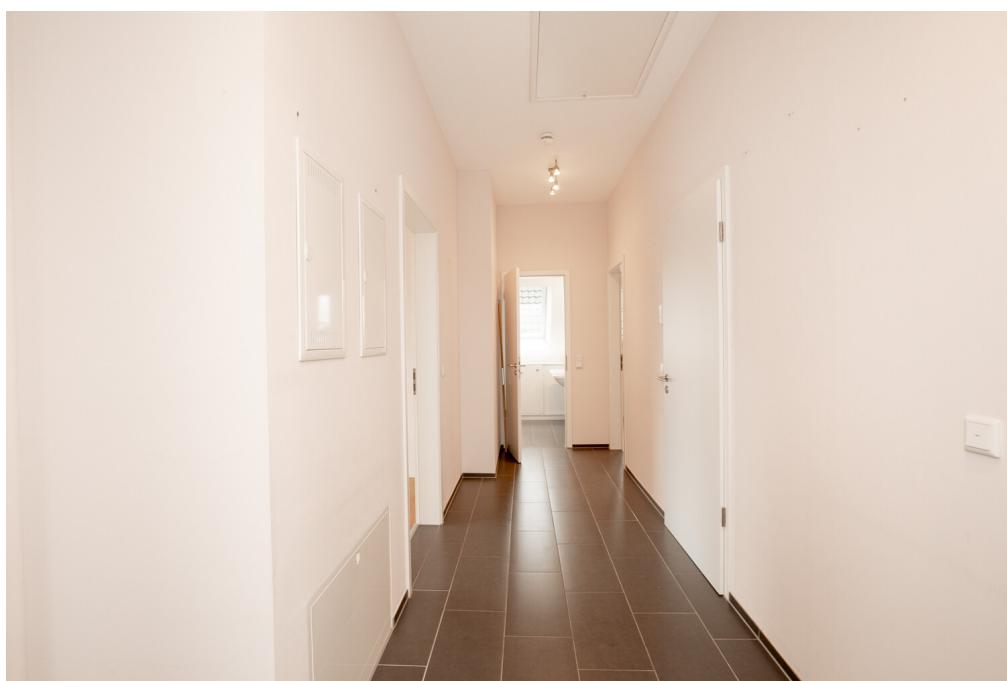
Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## The property



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)

**Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach**

## A first impression

This bright and pristine four-room apartment is located in the heart of Urberach's old town. The Urberach S-Bahn station and a variety of shops are just a three-minute walk away. The four-unit building was completed in 2012 by a local developer known for their high-quality construction and thoughtful, forward-thinking architecture. The property features full thermal insulation and triple-glazed windows. The roof is covered with durable roof tiles that offer superior sound insulation compared to conventional tiles. The apartment has only been occupied temporarily by the owner's family in recent years and is therefore practically brand new. Located on the second floor, the apartment has storage rooms on the ground floor, as the building has no basement. This makes it ideal for those who prefer not to climb stairs. The apartment is accessed via a long hallway, which leads to the individual rooms. At either end of the hallway are two bathrooms with natural light and walk-in showers. One of the bathrooms also has a washing machine connection. The living/dining area is particularly bright and inviting thanks to its floor-to-ceiling windows and sliding door, and also provides access to the south-facing balcony. From the balcony, you can enjoy views of Urberach's historic old town. The living/dining area also leads to the closed kitchen, which could easily be converted into an open-plan kitchen. Three further rooms, ranging in size from 13 to 14 square meters, can be used as bedrooms, children's rooms, and/or for living and working. A small, currently unfinished attic is also part of the apartment. With a little imagination and minimal effort, this space could be finished and, for example, made accessible from the living room via a library ladder. The attic is not included in the living/usable area calculation. All rooms have underfloor heating. High-quality oak plank flooring has been installed throughout the rooms. The kitchen, both bathrooms, and the hallway are finished with uniform, large-format tiles. The property includes two covered parking spaces, which are included in the purchase price. A high-voltage connection for a wallbox is planned (not included in the purchase price). A lockable shed next to the parking spaces provides additional storage space (e.g., for bicycles, winter tires, etc.). We would be happy to provide you with further information about this nearly new apartment in the heart of the old town.

**Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach**

## Details of amenities

- Vollwärmemedämmung
- 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

**Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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