

Rödermark / Waldacker – Waldacker

Sanierte Doppelhaushälfte in Südlage

Property ID: 25004057



PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 338 m²

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

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

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

At a glance

Property ID	25004057
Living Space	ca. 113 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1964
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	499.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	153.35 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.06.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

The property



Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

The property



Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

The property



Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

The property



Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

The property



Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

The property



Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

A first impression

In ruhiger und familienfreundlicher Lage in Waldacker erwartet Sie diese modernisierte Doppelhaushälfte mit ca. 113 m² Wohnfläche. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die ein modernes, sofort bezugsfertiges Zuhause suchen.

Das Haus wurde seit 2007 umfassend kernsaniert und befindet sich sowohl technisch als auch optisch in einem sehr guten Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem die Elektro- und Wasserleitungen erneuert, ebenso wie das Dach, die Außendämmung, Fenster, sämtliche Bäder und die gesamte Wohnraumausstattung. Zudem wurde der Grundriss optimiert. 2019 wurde eine moderne Gasheizung eingebaut. Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältige Pflege des Hauses schaffen ein wohnliches, zeitgemäßes Ambiente, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine offene, moderne Wohnküche, die in einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenterrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit perfekter Südausrichtung. Der Garten bietet nicht nur Platz für Erholung und gesellige Stunden, sondern auch einen separaten Spielbereich für Kinder und ist somit ein echtes Paradies für die ganze Familie.

Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Das moderne Duschbad mit großem Waschtisch und Platz für einen Einbauschränk sorgt für Komfort im Alltag und wird durch ein separates Tageslicht-WC ergänzt. Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle und freundliche Kinderzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Alle Schlafräume sind mit Klimaanlage ausgestattet, die zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der vollunterkellerte Bereich. Neben einem separaten Kellerraum finden Sie hier auch einen praktischen Waschplatz sowie einen großen Hobbyraum. Dieser eignet sich ideal als Werkstatt, Fitnessraum oder Rückzugsort für kreative Projekte.

Das Angebot wird durch drei Stellplätze direkt vor dem Haus sowie eine eigene Garage abgerundet. Das Haus vereint moderne Ausstattung mit einem durchdachten Grundriss und einer absolut familienfreundlichen Lage. Es ist ein echtes Wohlfühlzuhause, das

keine Wünsche offenlässt.

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Details of amenities

- Vinyl & Parkett
- neue Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Gäste-WC
- großes Duschbad im Obergeschoss
- Klimaanlage
- Smart-Home-System
- Balkonkraftwerk-Solarthermie-Anlage
- Garten in Südlage
- drei Stellplätze
- Garage mit elektrischem Tor

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

All about the location

Rödermark ist eine wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit ca. 28.700 Einwohnern im dynamischen Rhein-Main-Gebiet. Sie bietet eine gute Sicherheit, eine starke Infrastruktur und ein moderates Bevölkerungswachstum. Die Nähe zu Frankfurt sowie gute Verkehrsverbindungen ermöglichen urbanes Arbeiten und naturnahes Wohnen. Das Bildungs- und Gesundheitsangebot ist vielfältig und der Immobilienmarkt zeigt moderate Wertsteigerungen, was Rödermark zu einem attraktiven Ort für familienorientiertes und zukunftsorientiertes Wohnen macht.

Der Stadtteil Waldacker ist ein ruhiger, grüner und familienfreundlicher Bereich mit stabiler Demografie und geringer Kriminalität. Der S-Bahnhof Rödermark-Ober Roden ist fußläufig in ca. 33 Minuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet. Der suburbanen Charakter bleibt dank Minor-Bauprojekten erhalten.

Bildung und Nahversorgung sind in der Nähe vorhanden. Es gibt Kindergärten und die Oswald-von-Nell-Breuning-Schule. Die Rodau-Apotheke ist ebenfalls in der Nähe. Für Freizeitaktivitäten stehen Spielplätze, Sportmöglichkeiten und der Bürgertreff Waldacker zur Verfügung. Die Buslinien Waldacker Süd und Am Buchrain sorgen für Mobilität.

Fazit: Waldacker in Rödermark bietet eine sichere und familienfreundliche Lebensqualität mit guter Bildung und Nahversorgung sowie einer starken Anbindung – ideal für das Aufwachsen von Kindern in einer behüteten und lebendigen Umgebung.

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 153.35 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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.

Property ID: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com