

Rödermark / Urberach - Urberach

## Moderno y como nuevo apartamento de 4 habitaciones con balcón en el casco antiguo.

*Número de propiedad: 25004066*



**PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## De un vistazo

Número de propiedad	25004066	Precio de compra	439.000 EUR
Superficie habitable	ca. 94 m <sup>2</sup>	Piso	Ático
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2012	Espacio utilizable	ca. 6 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	77.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.08.2031	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach**

## Una primera impresión

Este luminoso e impecable apartamento de cuatro habitaciones se encuentra en el corazón del casco antiguo de Urberach. La estación de S-Bahn de Urberach y diversas tiendas están a solo tres minutos a pie. El edificio de cuatro unidades fue terminado en 2012 por una promotora local conocida por su construcción de alta calidad y su arquitectura sofisticada y vanguardista. La propiedad cuenta con aislamiento térmico completo y ventanas de triple acristalamiento. El techo está cubierto con tejas resistentes que ofrecen un aislamiento acústico superior al de las tejas convencionales. El apartamento solo ha sido ocupado temporalmente por la familia propietaria en los últimos años, por lo que está prácticamente a estrenar. Ubicado en la segunda planta, el apartamento cuenta con trasteros en la planta baja, ya que el edificio no tiene sótano. Esto lo hace ideal para quienes prefieren no subir escaleras. Se accede al apartamento a través de un largo pasillo que conduce a las habitaciones individuales. A cada extremo del pasillo hay dos baños con luz natural y duchas a ras de suelo. Uno de los baños también tiene conexión para lavadora. El salón-comedor es especialmente luminoso y acogedor gracias a sus ventanales de suelo a techo y puerta corredera, y además da acceso al balcón orientado al sur. Desde el balcón, se pueden disfrutar vistas al casco histórico de Urberach. El salón-comedor también da acceso a la cocina cerrada, que podría convertirse fácilmente en una cocina abierta. Tres habitaciones más, de entre 13 y 14 metros cuadrados, pueden utilizarse como dormitorios, habitaciones infantiles o como sala de estar y de trabajo. Un pequeño ático, actualmente sin terminar, también forma parte del apartamento. Con un poco de imaginación y un mínimo esfuerzo, este espacio podría terminarse y, por ejemplo, hacerse accesible desde el salón mediante una escalera de biblioteca. El ático no está incluido en el cálculo de la superficie habitable/útil. Todas las habitaciones disponen de calefacción por suelo radiante. Se han instalado suelos de tarima de roble de alta calidad en todas las habitaciones. La cocina, los dos baños y el pasillo están revestidos con azulejos

uniformes de gran formato. La propiedad incluye dos plazas de aparcamiento cubiertas, incluidas en el precio de compra. Se prevé una conexión de alta tensión para un wallbox (no incluida en el precio de compra). Un cobertizo con llave junto a las plazas de aparcamiento ofrece espacio adicional para guardar bicicletas, neumáticos de invierno, etc. Estaremos encantados de proporcionarle más información sobre este apartamento seminuevo en el corazón del casco antiguo.

**Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach**

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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