

Rödermark – Waldacker

## Stilvolle Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung in absolut ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 25004037



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

PRIX D'ACHAT: 538.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 129 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 267 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25004037                                |
| Surface habitable      | ca. 129 m²                              |
| Pièces                 | 4                                       |
| Chambres à coucher     | 3                                       |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 1983                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 538.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 34 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | ELECTRICITY          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 124.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1983                      |

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## Une première impression

Als wahre Oase erweist sich diese hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 129 qm und zusätzlich ca. 25 qm wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche im Untergeschoss. Die 1983 errichtete Immobilie wurde fortlaufend modernisiert, um aktuellen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, präsentiert sich dieses Objekt funktional und stilvoll. Besonders hervorzuheben ist die offene Gestaltung der Hauptwohnebene im Erdgeschoss. Die offene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und fügt sich nahtlos in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit insgesamt ca. 56 qm ein. Großflächige Fliesen, ein Kamin, das ausgefeilte Beleuchtungssystem, die große, teilüberdachte Süd-West Terrasse mit elektrischer Beschattung unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses. In zurückhaltender Weise verbindet eine Wendeltreppe das Erdgeschoss mit dem Unter- und dem Obergeschoss. Letzteres dient rein der Privatsphäre. Hier stehen zwei großzügige, helle Zimmer und ein modernes Tageslichtbadezimmer zur Verfügung. Mit geringem Aufwand lässt sich ein weiteres Zimmer herstellen. Das Untergeschoss gliedert sich in zwei Teilbereiche. Es bietet einerseits einen hochwertig ausgestatteten, wohnlich ausgebauten Raum mit großer Fensterfront, vorgelagertem Atrium und Terrassenzugang sowie ein zusätzliches Duschbad in Form eines Einliegerbereiches, der auch von außen zugänglich ist. Andererseits runden ein Waschraum und zwei weitere Funktionsräume das Platzangebot dieser Etage ab. Optional lässt sich hier eine Sauna einbauen. Für Fahrzeuge stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher PKW-Außenstellplatz zur Verfügung.

Zusammenfassend bietet die Immobilie den idealen Rahmen für Menschen, die ein nach außen diskretes und zugleich repräsentatives Zuhause mit pflegeleichtem Außenbereich in einem ruhigen, homogenen Wohnumfeld suchen.

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## Détails des commodités

- top gepflegte Doppelhaushälfte
- ruhige Wohnlage
- offene Küche mit hochwertiger Einbauküche
- hochwertige Einbauschränke von CABINET
- ausgefeiltes Beleuchtungssystem
- großflächige Fliesen im Erdgeschoss (60 x 60 cm)
- Fußbodenheizung
- Kamin
- große, teilüberdachte Süd-West Terrasse mit elektrischer Beschattung
- heller, wohnlich ausgebauter Bereich mit Duschbad und Atrium im Untergeschoss
- Schwimmteich
- 1 Carport
- 1 PKW-Außenstellplatz

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## Tout sur l'emplacement

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 S-Bahnverbindungen (S 1). Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25004037 - 63322 Rödermark – Waldacker

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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