

Rödermark – Waldacker

Zweifamilienhaus, Top-Zustand in ruhiger Wohnlage

CODE DU BIEN: 24004013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 513 m²

CODE DU BIEN: 24004013 - 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: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24004013
Surface habitable	ca. 194 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	212.60 kWh/m²a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 24004013 - 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.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

Une première impression

Die hier angebotene Immobilie eignet sich gleichermaßen für Kapitalanleger als auch zur (teilweisen) Selbstnutzung. Das in solider Bauweise errichtete Zweifamilienhaus verfügt über 2 abgeschlossene Vier-Zimmer-Wohnungen und eine große am Haus befindliche Garage. Die Immobilie wurde umfangreich saniert und fortlaufend modernisiert. Allein seit 2016 wurden rund EUR 200.000,00 in den Werterhalt der Immobilie investiert. Diese präsentiert sich in entsprechend hervorragendem Pflegezustand. So wurden u.a. die Bäder saniert, neue Einbauküchen installiert und die Heizungsanlage erneuert. Zuvor wurden bereits neue Fenster eingebaut und das Dach vollständig neu eingedeckt. Die Aufzählung bürgt bei weitem nicht für Vollständigkeit. Eine Aufstellung sämtlicher durchgeführter Maßnahmen kann bei weiterem Interesse zur Verfügung gestellt werden. Die beiden lichtdurchfluteten Wohnungen befinden sich ebenfalls, nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse in sehr gepflegtem Zustand. Das Erdgeschoss (ca. 110 m²) verfügt über einen weitläufigen, weitgehend uneinsehbaren Garten mit Terrasse und Freisitz. Das Obergeschoss (ca. 81 m²) ist mit einer großen Dachterrasse ausgestattet. Die Ausrichtung der Außenbereiche nach Süd-West garantiert beiden Parteien Sonne pur. Die Wohnungen sind derzeit über separate Hauseingänge zu begehen. Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, die Wohnungen mit geringem Aufwand hausintern miteinander zu verbinden. Die Erdgeschosswohnung wird zum 01.05.2024 frei. Somit bietet die Liegenschaft in gediegenem Wohnumfeld den künftigen Eigentümern attraktive Perspektiven.

CODE DU BIEN: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

Détails des commodités

- gepflegtes Zweifamilienhaus
- ruhige Wohnlage
- umfangreich saniert und fortlaufend modernisiert
- Erdgeschoss wird zum 01.05.2024 frei
- Umbau und Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus mit geringem Aufwand möglich
- große Garage

CODE DU BIEN: 24004013 - 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: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

Contact

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

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich et au sud, aux portes de Francfort

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com