

Rödermark / Urberach - Urberach

Appartement moderne et quasi neuf de 4 pièces avec balcon dans la vieille ville

CODE DU BIEN: 25004066



PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

- **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: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004066	Prix d'achat	439.000 EUR
Surface habitable	ca. 94 m²	Type	Attique
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2012	Surface de plancher	ca. 6 m²
Place de stationnement	2 x Abri de voitures	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	77.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2031	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La propriété



CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

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

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Une première impression

Ce lumineux appartement de quatre pièces, impeccable, est situé en plein cœur de la vieille ville d'Urberach. La gare S-Bahn d'Urberach et de nombreux commerces sont à seulement trois minutes à pied. Cet immeuble de quatre appartements a été achevé en 2012 par un promoteur local réputé pour la qualité de ses constructions et son architecture moderne et soignée. L'appartement bénéficie d'une isolation thermique optimale et de fenêtres à triple vitrage. La toiture est recouverte de tuiles durables offrant une isolation phonique supérieure aux tuiles traditionnelles. Occupé seulement temporairement par la famille du propriétaire ces dernières années, l'appartement est donc pratiquement neuf. Situé au deuxième étage, il dispose de rangements au rez-de-chaussée, l'immeuble ne possédant pas de sous-sol. Un atout pour ceux qui préfèrent éviter les escaliers. L'appartement est accessible par un long couloir qui dessert les différentes pièces. De part et d'autre du couloir se trouvent deux salles de bains baignées de lumière naturelle et équipées de douches à l'italienne. L'une d'elles est également équipée d'un branchement pour machine à laver. Le séjour/salle à manger, particulièrement lumineux et accueillant grâce à ses baies vitrées et sa porte coulissante, donne également accès à un balcon exposé plein sud. De là, vous profiterez d'une vue imprenable sur la vieille ville historique d'Urberach. Le séjour/salle à manger communique avec la cuisine fermée, qui pourrait facilement être transformée en cuisine ouverte. Trois autres pièces, d'une superficie de 13 à 14 mètres carrés, peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants et/ou d'espace de vie/bureau. Un petit grenier, actuellement non aménagé, fait également partie de l'appartement. Avec un peu d'imagination et quelques travaux, cet espace pourrait être aménagé et, par exemple, rendu accessible depuis le séjour par une échelle de bibliothèque. Le grenier n'est pas inclus dans le calcul de la surface habitable. Toutes les pièces sont équipées d'un chauffage au sol. Un parquet en chêne massif de haute qualité a été installé dans l'ensemble des pièces. La cuisine, les deux salles de bains et le couloir sont carrelés de grands carreaux uniformes. Deux places de parking couvertes sont incluses dans le prix de vente. Un raccordement haute tension pour une prise murale est prévu (non inclus dans le prix d'achat). Un abri fermé à clé, situé à proximité des places de parking, offre un espace de rangement supplémentaire (par exemple, pour les vélos, les pneus d'hiver, etc.). Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations sur cet appartement quasi neuf, situé en plein cœur de la vieille ville.

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Détails des commodités

- **Vollwärmesdämmung**
- **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**

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

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 Regionalbahnverbindungen . Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 77.90 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

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

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

www.von-poll.com