

Rödermark – Waldacker

Zweifamilienhaus, Top-Zustand in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 24004013



www.von-poll.com

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 194 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 513 m²

??????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ??? ??????

???????? ?????????	24004013
???????????	ca. 194 m²
????? ??????	???????????????
????????????? ???	????????? ?? ??
?????????	8
????????????? ???	6
???????????	2
????? ?????????????	1960
????? ?????????????	1 x ???????

????? ???????	575.000 EUR
?????	
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 80 m²
?????	
???????	?????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	212.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.03.2034	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????		

???????? ??: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ???????



??????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ????????



???????? ??: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ???????



??????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ????????



???????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ????????



???????? ??: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ???????



??????? ???????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ???????



???????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ?????????



???????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ????????



??????? ???????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ???????



???????? ??????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

?? ????????

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

??????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

??? ?????? ??????????

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.

???????? ??????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 24004013 - 63322 Rödermark – Waldacker

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41 Dreieich ??? ????? ??? ????? ??? ??????????????

E-Mail: dreieich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com