

Rödermark / Urberach

# Tágas családi ház különálló apartmannal és kerti medencével

VP azonosító: 25004054



VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237,75 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25004054                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 237,75 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 8                                       |
| Hálósobák             | 5                                       |
| Fürdoszobák           | 4                                       |
| Építés éve            | 1997                                    |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely,<br>1 x Garázs |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 995.000 EUR                                                                        |
| Ház                      | Családi ház                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>2,98 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2019                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Úszómedence, Kandalló,<br>Beépített konyha, Erkély           |

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |                                                               |                     |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás | Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Végso<br>energiafogyasztás                                    | 143.00 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.09.2035    | Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Energiaforrás                                     | Gáz           | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1997                |

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Az első benyomás

Ez a tágas, különálló családi ház egy csendes zsákutcában található, egy mezo szélén. Békés fekvése ellenére számos üzlet és az S-Bahn állomás is könnyen megközelíthető gyalogosan. A házba egy folyosón keresztül jutunk be, amely a tágas nappaliba vezet étkezővel. A padlótól a mennyezetig éro ablakok rengeteg természetes fényt biztosítanak, a fatüzelésű kályha pedig kellemes meleget biztosít a hidegebb hónapokban. A nappali/étkezőből a fedett teraszra és a gyönyörűen parkosított kertre is nyílik. A fénypont a nemrég felújított kültéri medence. A garázs melletti kisebb, fedett terasz ideális grillezéshez. A folyosóról a különálló konyhába jutunk, ahonnan szintén bejuthatunk az étkezőbe. A földszintet egy további szoba teszi teljessé, amely dolgozószobaként vagy vendégszobaként is alkalmas, valamint egy zuhanyzós vendégfürdőszoba teszi teljessé. Az emeleten három hálószoba és egy nagy, világos fürdőszoba található sarokkáddal és zuhanyzóval. A három hálószoba közül a legnagyobbból egy kertre néző erkélyre lehet kijutni. A legfelső emeleten egy stúdiólakás és egy zuhanyzós fürdőszoba található, természetes fénnel. Az alagsorban található egy tárolóhelyiség, egy háztartási/mosókonyha és egy különálló lakás. Ez a körülbelül 58 négyzetméteres lakás külön bejárattal rendelkezik. Szükség esetén a főépületből könnyen megközelíthető. A lakás egy nyitott terü nappali/étkezőből, konyhasarokból, egy zuhanyzós fürdőszobából és egy hálószobából áll. Az ablakok a kertre néznek, így bőséges természetes fényt biztosítanak. Az ingatlanhoz tartozik egy ferde tetős garázs, amely biztonságos parkolást és további tárolóhelyet kínál a garázs padlásán. További két parkolóhely áll rendelkezésre: egy a garázs előtt és egy külön hely a lakás bejárata előtt.

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## **Részletes felszereltség**

- Balkon
- Einbauküche
- Kaminofen
- Außenpool
- Dachstudio
- Vier Badezimmer= pro Etage ein Badezimmer
- Garage mit Giebeldach
- Stauraum im Dachboden der Garage

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Minden a helyszínról

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. Mit der S-Bahn erreicht man ebenfalls in wenigen Minuten die beiden weiterführenden Schulen Ricarda-Huch-Schule und Weibelfeld Schule in Dreieich.

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.

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**VP azonosító: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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