

Rödermark / Urberach – Urberach

# Modern és újszerű, 4 szobás, erkélyes apartman az Óvárosban

VP azonosító: 25004066



VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

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

VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25004066              |
| Hasznos lakótér       | ca. 94 m <sup>2</sup> |
| Szobák                | 4                     |
| Hálósobák             | 3                     |
| Fürdoszobák           | 2                     |
| Építés éve            | 2012                  |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló            |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 439.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru                                                                   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 29.08.2031 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 77.90 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2012                       |

VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Az első benyomás

Ez a világos és makulátlan, négyszobás lakás Urberach óvárosának szívében található. Az Urberach S-Bahn állomás és számos üzlet mindössze három perc sétára található. A négylakásos épületet 2012-ben egy helyi fejlesztő fejezte be, amely kiváló minőségű építkezéséről és átgondolt, előremutató építészetéről ismert. Az ingatlan teljes hőszigeteléssel és háromrétegu üvegezésű ablakokkal rendelkezik. A tetőt tartós tetőcserepek borítják, amelyek kiváló hangszigetelést biztosítanak a hagyományos cserepekhez képest. A lakást az elmúlt években csak ideiglenesen lakta a tulajdonos családja, ezért gyakorlatilag vadonatúj. A második emeleten található lakás földszintjén tárolók találhatók, mivel az épületnek nincs pincéje. Ez ideális azok számára, akik nem szeretnek lépcsőzni. A lakás egy hosszú folyosón keresztül közelíthető meg, amely az egyes szobákhoz vezet. A folyosó két végén két fürdőszoba található természetes fénnel és zuhanyzóval. Az egyik fürdőszobában mosógép-csatlakozás is található. A nappali/étkező különösen világos és hívogató a padlótól a mennyezetig érő ablakoknak és a tolóajtónak köszönhetően, valamint a déli fekvésű erkélyre is kijáratot biztosít. Az erkélyről kilátás nyílik Urberach történelmi óvárosára. A nappali/étkezőből nyílik a zárt konyha is, amely könnyen átalakítható egy nyitott konyhává. További három, 13-14 négyzetméteres szoba hálósobaként, gyerekszobaként és/vagy lakó- és dolgozószobaként is használható. Egy kis, jelenleg befejezetlen padlás is a lakás része. Egy kis képzelőerővel és minimális befektetéssel ez a tér befejezhető, és például a nappaliból egy könyvtárlétrán keresztül megközelíthetővé tehető. A padlás nem része a lakó-/használható terület kiszámításának. Minden szobában padlófűtés van. A szobákban kiváló minőségű tölgyfa padlóburkolatot fektettek le. A konyha, mindkét fürdőszoba és a folyosó egységes, nagyméretű csempével van burkolva. Az ingatlanhoz két fedett parkolóhely tartozik, amelyek benne vannak a vételárban. Egy nagyfeszültségű csatlakozás egy fali dobozhoz be van tervezve (nem része a vételárnak). A parkolóhelyek melletti zárható tároló további tárolóhelyet biztosít (pl. kerékpároknak, téli gumibroncsoknak stb.). Örömmel adunk további információkat erről a szinte új lakásról az óváros szívében.



VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## Részletes felszereltség

- Vollwärmedämmung
- 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

VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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.

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.

VP azonosító: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2031.

Endenergiebedarf beträgt 77.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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)