

Rödermark/Waldacker - Waldacker

# Wohnen in der Natur auf einem über 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Waldrand

*Codice oggetto: 26004043*



**PREZZO D'ACQUISTO: 729.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 170 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.078 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26004043</b>
Superficie netta	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1957</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>729.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa bifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2002</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>290.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1957</b>

Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



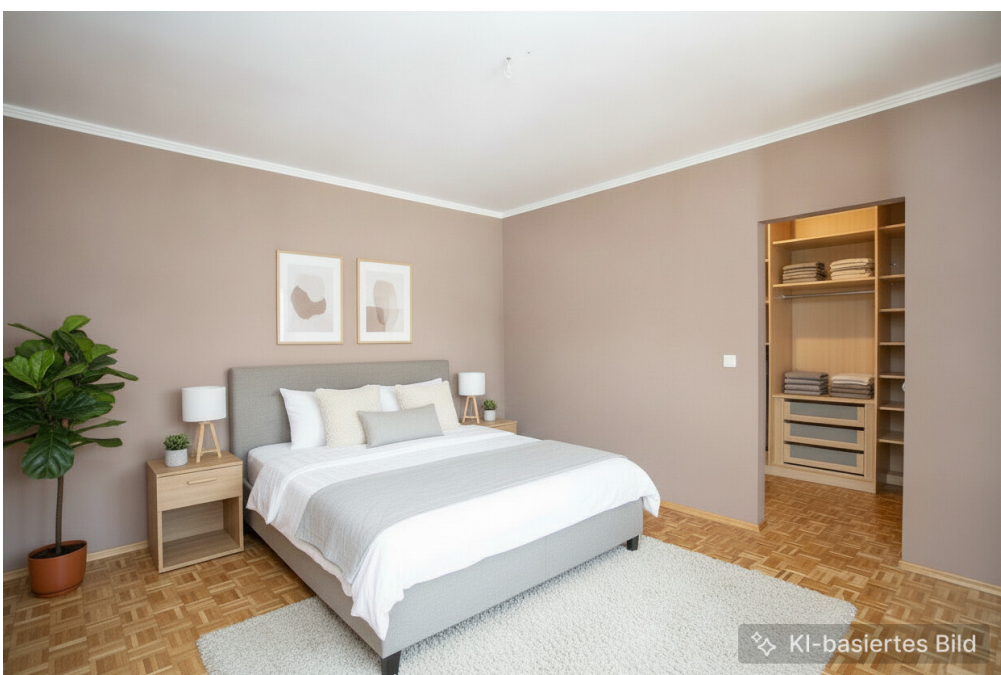
Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà



Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker**

## Una prima impressione

Menschen, die Natur und Ruhe lieben, werden sich hier wohlfühlen. In direkter Waldrandlage und am Ende einer Sackgasse befindet sich das ca. 1.078 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem sich ein Winkelbungalow befindet.

Der Bungalow wurde in zwei Abschnitten, 1957 und 1963, erbaut. Beim ursprünglichen Teil wurde das Dachgeschoss bereits ausgebaut. 1963 erfolgte der Anbau ohne Ausbau des Dachgeschosses. Dieser Teil verfügt über einen eigenen Eingang und wird aktuell als separate Wohneinheit (ca. 40 m<sup>2</sup>) genutzt. Er verfügt über eine Küche, ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer, einen kleinen Hauswirtschaftsraum und einen Wohn-/Essbereich mit Blick und Zugang zum Grundstück.

Der ursprüngliche Bungalow verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss mit eigener Küche, einem Duschbad und zwei weiteren Zimmern. Das Erdgeschoss besteht aus einem großen Wohn-Essbereich mit Kaminofen, einem Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, einer Küche und einem Tageslichtbadezimmer. Selbstverständlich kann die Raumaufteilung verändert und die einzelnen Wohneinheiten zu einer großen Wohneinheit neu aufgeteilt werden.

Die Immobilie ist teilunterkellert und besteht aus einem Flur und drei Kellerräumen.

Besonders hervorzuheben sind die Grundstücksgröße und die Lage direkt am Wald ohne Durchgangsverkehr. Hinter dem Haus befindet sich ein großer Hof mit einem Carport, einem großen Gartenschuppen und einem Freisitz. Diesen Teil erreichen Sie auch mit dem PKW über einen kleinen Waldweg neben dem Haus.

Wir geben Ihnen gerne nähere Auskünfte über diese Immobilie in einer sehr selten zu findenden Lage direkt am Wald.

**Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker**

## **Dettagli dei servizi**

- Garage und Carport
- Kaminofen
- Separate Wohneinheit
- Drei Badezimmer
- Hof mit großem Freisitz
- separater offener Außenkamin

**Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker**

## Tutto sulla posizione

Rödermark-Waldacker besticht als ruhige und familienorientierte Wohnlage im Herzen des Rhein-Main-Gebiets, nur etwa 35 Kilometer von der pulsierenden Metropole Frankfurt entfernt. Die Stadt überzeugt durch eine ausgewogene Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die wirtschaftsstarken Zentren Frankfurt und Darmstadt, was sie zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien macht, die berufliche Nähe und ein harmonisches Wohnumfeld schätzen. Die stabile Nachfrage und die moderate Wertentwicklung am Immobilienmarkt unterstreichen die Attraktivität dieser Region für langfristiges Wohnen in einem sicheren und gepflegten Umfeld.

Der Stadtteil Waldacker präsentiert sich als ein behagliches, vorwiegend reines Wohngebiet mit rund 3.000 Einwohnern, das durch seine familienfreundliche Atmosphäre und eine ausgewogene Nachbarschaft besticht. Hier finden Familien ein sicheres und ruhiges Zuhause, eingebettet in eine Gemeinschaft, die von Stabilität und Rücksichtnahme geprägt ist. Die Nähe zu den benachbarten Zentren Ober-Roden und Urberach garantiert eine gute Versorgung mit Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen, während Waldacker selbst mit seinem suburbanen Charakter vor allem Erholung und Geborgenheit bietet. Die verkehrliche Anbindung ermöglicht es, die Vorzüge des Rhein-Main-Gebiets bequem zu nutzen, ohne auf die Ruhe eines familienfreundlichen Wohnviertels verzichten zu müssen.

Für Familien bietet Waldacker eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die das Leben bereichern und gemeinsame Momente fördern. Der Bürgertreff Waldacker ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar und lädt zu vielfältigen Begegnungen und Aktivitäten ein. Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe Tennisplätze und Sportanlagen, die in sieben bis elf Minuten zu Fuß erreichbar sind, während mehrere Spielplätze in angenehmer Gehweite von sieben bis neun Minuten Kindern Raum zum Spielen und Entdecken bieten. Naturliebhaber genießen die grünen Oasen wie den Controlware Park und den Hessentagsparcour, die in etwa 18 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind und zu entspannten Spaziergängen und Erholung im Freien einladen. Die Bildungslandschaft ist durch Kindergärten in sechs Minuten Fußweg sowie weiterführende Schulen und Grundschulen in etwa 25 bis 36 Minuten gut abgedeckt, wobei die Busstationen Bürgertreff und Waldacker Nord in fünf bis sechs Minuten erreichbar sind und den Weg zu den umliegenden Schulen und Einrichtungen erleichtern. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Apotheken und Kliniken gewährleistet, die in rund 25 bis 36 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind.

Dieses familienfreundliche Umfeld, kombiniert mit einer sicheren Nachbarschaft und einer Vielzahl an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten, macht Waldacker zu einem idealen Ort für

**Familien, die Wert auf Geborgenheit, Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensraum, der Generationen verbindet und Raum für eine glückliche Zukunft bietet.**

**Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26004043 - 63322 Rödermark/Waldacker - Waldacker**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

**Fahrgasse 41, 63303 Dreieich**  
**Tel.: +49 6103 - 48 629 0**  
**E-Mail: dreieich@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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