

Rödermark / Urberach - Urberach

Moderno e nuovo appartamento di 4 locali con balcone nel centro storico

Codice oggetto: 25004066



PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

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

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25004066
Superficie netta	ca. 94 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	77.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.08.2031	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

La proprietà



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

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Una prima impressione

Questo luminoso e incontaminato appartamento di quattro locali si trova nel cuore del centro storico di Urberach. La stazione della S-Bahn di Urberach e diversi negozi sono a soli tre minuti a piedi. L'edificio di quattro unità è stato completato nel 2012 da un costruttore locale noto per la sua costruzione di alta qualità e l'architettura attenta e lungimirante. L'immobile è dotato di isolamento termico completo e finestre con tripli vetri. Il tetto è ricoperto da tegole resistenti che offrono un isolamento acustico superiore rispetto alle tegole tradizionali. L'appartamento è stato occupato solo temporaneamente dalla famiglia del proprietario negli ultimi anni ed è quindi praticamente nuovo di zecca. Situato al secondo piano, l'appartamento dispone di ripostigli al piano terra, poiché l'edificio non ha un seminterrato. Questo lo rende ideale per chi preferisce non salire le scale. L'appartamento è accessibile tramite un lungo corridoio che conduce alle singole stanze. Alle due estremità del corridoio si trovano due bagni con luce naturale e cabina doccia. Uno dei bagni è dotato anche di attacco per la lavatrice. La zona giorno/pranzo è particolarmente luminosa e accogliente grazie alle finestre a tutta altezza e alla porta scorrevole, e offre anche l'accesso al balcone esposto a sud. Dal balcone si può godere della vista sul centro storico di Urberach. La zona giorno/pranzo conduce anche alla cucina chiusa, che potrebbe essere facilmente trasformata in una cucina a pianta aperta. Altre tre stanze, di dimensioni variabili dai 13 ai 14 metri quadrati, possono essere utilizzate come camere da letto, camerette e/o come zona giorno e studio. L'appartamento comprende anche una piccola mansarda, attualmente allo stato grezzo. Con un po' di fantasia e un minimo sforzo, questo spazio potrebbe essere rifinito e, ad esempio, reso accessibile dal soggiorno tramite una scala a pioli. La mansarda non è inclusa nel calcolo della superficie abitabile/utilizzabile. Tutte le stanze sono dotate di riscaldamento a pavimento. In tutti i locali è stato posato un pregiato pavimento in rovere a listoni. La cucina, entrambi i bagni e il corridoio sono rifiniti con piastrelle uniformi di grande formato. La proprietà comprende due posti auto coperti, inclusi nel prezzo di acquisto. È previsto un allacciamento ad alta tensione per una wallbox (non incluso nel prezzo di acquisto). Un ripostiglio con serratura accanto ai posti auto offre ulteriore spazio di deposito (ad esempio per biciclette, pneumatici invernali, ecc.). Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni su questo appartamento quasi nuovo nel cuore del centro storico.

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach - Urberach

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