

Rödermark / Waldacker – Waldacker

Sanierte Doppelhaushälfte in Südlage

CODICE OGGETTO: 25004057



PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 338 m²

CODICE OGGETTO: 25004057 - 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: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25004057
Superficie netta	ca. 113 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	153.35 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.06.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La proprietà



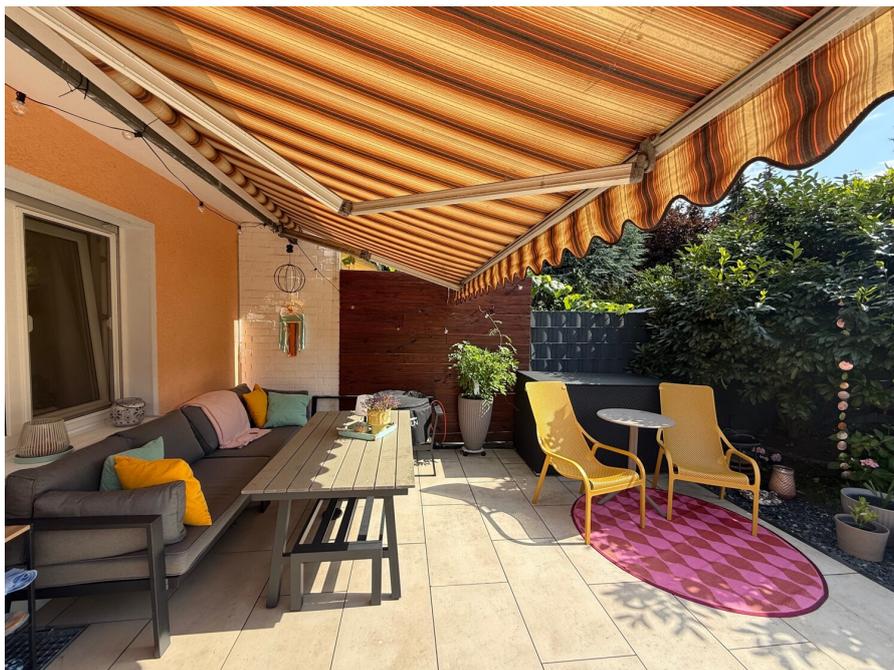
CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Una prima impressione

In ruhiger und familienfreundlicher Lage in Waldacker erwartet Sie diese modernisierte Doppelhaushälfte mit ca. 113 m² Wohnfläche. Sie ist ideal für Familien oder Paare, die ein modernes, sofort bezugsfertiges Zuhause suchen.

Das Haus wurde seit 2007 umfassend kernsaniert und befindet sich sowohl technisch als auch optisch in einem sehr guten Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden unter anderem die Elektro- und Wasserleitungen erneuert, ebenso wie das Dach, die Außendämmung, Fenster, sämtliche Bäder und die gesamte Wohnraumausstattung. Zudem wurde der Grundriss optimiert. 2019 wurde eine moderne Gasheizung eingebaut. Die hochwertige Ausstattung und die sorgfältige Pflege des Hauses schaffen ein wohnliches, zeitgemäßes Ambiente, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine offene, moderne Wohnküche, die in einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Sonnenterrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit perfekter Südausrichtung. Der Garten bietet nicht nur Platz für Erholung und gesellige Stunden, sondern auch einen separaten Spielbereich für Kinder und ist somit ein echtes Paradies für die ganze Familie.

Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Das moderne Duschbad mit großem Waschtisch und Platz für einen Einbauschränk sorgt für Komfort im Alltag und wird durch ein separates Tageslicht-WC ergänzt. Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle und freundliche Kinderzimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Alle Schlafräume sind mit Klimaanlage ausgestattet, die zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der vollunterkellerte Bereich. Neben einem separaten Kellerraum finden Sie hier auch einen praktischen Waschplatz sowie einen großen Hobbyraum. Dieser eignet sich ideal als Werkstatt, Fitnessraum oder Rückzugsort für kreative Projekte.

Das Angebot wird durch drei Stellplätze direkt vor dem Haus sowie eine eigene Garage abgerundet. Das Haus vereint moderne Ausstattung mit einem durchdachten Grundriss und einer absolut familienfreundlichen Lage. Es ist ein echtes Wohlfühlzuhause, das

keine Wünsche offenlässt.

CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Dettagli dei servizi

- Vinyl & Parkett
- neue Einbauküche
- elektrische Rollläden
- Gäste-WC
- großes Duschbad im Obergeschoss
- Klimaanlage
- Smart-Home-System
- Balkonkraftwerk-Solarthermie-Anlage
- Garten in Südlage
- drei Stellplätze
- Garage mit elektrischem Tor

CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Tutto sulla posizione

Rödermark ist eine wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit ca. 28.700 Einwohnern im dynamischen Rhein-Main-Gebiet. Sie bietet eine gute Sicherheit, eine starke Infrastruktur und ein moderates Bevölkerungswachstum. Die Nähe zu Frankfurt sowie gute Verkehrsverbindungen ermöglichen urbanes Arbeiten und naturnahes Wohnen. Das Bildungs- und Gesundheitsangebot ist vielfältig und der Immobilienmarkt zeigt moderate Wertsteigerungen, was Rödermark zu einem attraktiven Ort für familienorientiertes und zukunftsorientiertes Wohnen macht.

Der Stadtteil Waldacker ist ein ruhiger, grüner und familienfreundlicher Bereich mit stabiler Demografie und geringer Kriminalität. Der S-Bahnhof Rödermark-Ober Roden ist fußläufig in ca. 33 Minuten erreichbar und bietet eine gute Anbindung an Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet. Der suburbanen Charakter bleibt dank Minor-Bauprojekten erhalten.

Bildung und Nahversorgung sind in der Nähe vorhanden. Es gibt Kindergärten und die Oswald-von-Nell-Breuning-Schule. Die Rodau-Apotheke ist ebenfalls in der Nähe. Für Freizeitaktivitäten stehen Spielplätze, Sportmöglichkeiten und der Bürgertreff Waldacker zur Verfügung. Die Buslinien Waldacker Süd und Am Buchrain sorgen für Mobilität.

Fazit: Waldacker in Rödermark bietet eine sichere und familienfreundliche Lebensqualität mit guter Bildung und Nahversorgung sowie einer starken Anbindung – ideal für das Aufwachsen von Kindern in einer behüteten und lebendigen Umgebung.

CODICE OGGETTO: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 153.35 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.
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 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: 25004057 - 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