

Rödermark / Urberach

# Großzügiges Familiendomizil mit Einliegerwohnung und Gartenpool

*Número da propriedade: 25004054*



**PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 237,75 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25004054	Preço de compra	995.000 EUR
Área	ca. 237,75 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2019
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1997		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.09.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel



Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

## O imóvel

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)

**Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Uma primeira impressão

Das großzügige, freistehende Familiendomizil befindet sich in einer ruhigen Sackgassen-/und Feldrandlage.

Dennoch sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof fußläufig erreichbar.

Sie betreten das Haus durch eine Eingangsdiele und gelangen von dort in das große Wohnzimmer mit Essbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit und ein Kaminofen in den kalten Monaten für eine angenehme Wärme. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man auch auf die überdachte Terrasse und den schön eingewachsenen Garten. Das Highlight ist der erst vor kurzem sanierte Außenpool. Eine weitere, kleinere und ebenflächig überdachte Terrasse an der Garage lässt sich sehr gut als Grill-Terrasse nutzen.

Von der Diele gelangen Sie in die abgeschlossene Küche, die über einen weiteren Zugang zum Essbereich verfügt. Ein weiteres Zimmer, gut nutzbar als Arbeits-/ oder Gästezimmer, und ein Gäste-Bad mit Dusche runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sie drei Schlafzimmer und ein großes Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne und Dusche. Vom größten der drei Schlafzimmer haben Sie Zugang auf einen Balkon mit Blick in den Garten.

Das Dachgeschoss besteht aus einem Wohnstudio und einem Tageslichtduschbad.

Das Kellergeschoss verfügt über einen Kellerraum, einem Heiz-/ und Waschkeller und der Einliegerwohnung.

Die ca.58qm große Einliegerwohnung erreichen Sie über einen eigenen Zugang von außen. Bei Bedarf lässt sich auch ein Zugang vom Haus mit einfachen Mitteln einrichten. Sie besteht aus einem offenen Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile, einem Duschbad und einem Schlafzimmer. Die Tageslichtfenster sind jeweils zum Garten ausgeböschert und sorgen für angenehmes Tageslicht.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit eingedecktem Giebeldach, welches den Vorteil hat, dass Sie dort nicht nur das Auto sicher parken, sondern auch noch zusätzlichen Stauraum im Dachboden der Garage nutzen können. Außerdem sind zwei weitere Stellplätze, einer vor der Garage und ein separater Stellplatz vor dem Zugang zur Einliegerwohnung vorhanden.

**Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Outras informações

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 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.

**Número da propriedade: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Claudia Breforth & Sabrina Trippel**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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