Rödermark / Urberach – Urberach

Moderne und neuwertige 4-Zimmerwohnung mit Balkon in der Altstadt

Número da propriedade: 25004066

PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • **ÁREA:** ca. 94 m^2 • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

Numa vista geral

Número da propriedade	25004066
Área	ca. 94 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2012
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	439.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	29.08.2031
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	77.90 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

O imóvel

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

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

Uma primeira impressão

Hell und neuwertig präsentiert sich die Vierzimmer-Wohnung im Herzen der Altstadt von Urberach.
Den S-Bahnhof von Urberach erreichen Sie in drei Gehminuten sowie auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.
Das Vier-Parteienhaus wurde in 2012 von einem ortsansässigen Projektentwickler fertigestellt, der für seine gute Bauqualität und seine durchdachte und vorrausschauende Architektur bekannt ist.
Die Immobilie ist mit einem Vollwärmeschutz versehen und mit dreichfach verglasten Fenstern ausgestattet. Das Dach wurde mit Dachsteinen eingedeckt, die für eine sehr hohe Lebensdauer sorgen und zusätzlich eine höhere Geräuschdämmung bieten als herkömmliche Dachziegel. Die Wohnung wurde in den letzten Jahren immer nur temporär von Familienangehörigen des Eigentümers bewohnt und ist daher als quasi neuwertig zu bezeichnen.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock des Gebäudes. Die Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss, da das Gebäude nicht unterkellert ist. Daher eignet sich die Wohnung auch für die Menschen, die nicht so gerne viele Treppen steigen können oder wollen.

Sie betreten die Wohnung über eine lange Diele von der Sie in die einzelnen Zimmer gelangen.
An den Enden der Diele befinden sich die beiden Tageslichtbadezimmer mit bodengleichen Duschen. Eines der Badezimmer verfügt zusätzlich über einen Waschmaschinenanschluss.

Der Wohn-/Essbereich ist besonders hell und freundlich durch seine bodentiefe Fensterfront und Schiebetür und bietet außerdem Zutritt auf den Balkon in südlicher Ausrichtung. Vom Balkon genießen Sie die Aussicht auf die Altstadt von Urberach. Vom Wohn-/Essbereich betreten Sie zudem die geschlossene Küche, die sich mit geringen Mitteln auch in eine offene Küche umwandeln lässt.

Drei weitere Zimmer mit Größen von 13qm - 14qm lassen sich als Schlaf-/Kinderzimmer und-/ oder für Wohnen&Arbeiten nutzen.

Ein kleiner, noch nicht wohnlich ausgebauter Spitzboden, gehört ebenfalls zur Wohnung. Mit etwas Fantasie und geringem Aufwand könnte man den Raum fertig ausbauen und

zum Beispiel mit einer Bibliotheksleiter vom Wohnzimmer aus zugänglich machen. Der Spitzboden ist nicht in der Wohn-/oder Nutzfläche enthalten.

Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung . In den Zimmern wurde ein hochwertiger Eichendielenboden verlegt. Die Küche, die beiden Bäder und die Diele sind mit einheitlichen, großformatigen Fliesen ausgestattet.

An der Immobilie befinden sich zwei überdachte Stellplätze, die im Kaufpreis enthalten sind. Ein Starkstromanschluss für eine Wallbox ist in Planung (nicht im Kaufpreis enthalten). Ein abschließbarer Schuppen an den Stellplätzen sorgt für zusätzlichen Stauraum (z.B. Fahrräder, Winterreifen o.ä.)

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskunft zu dieser neuwertigen Wohnung im Herzen der Altstadt.

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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.

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.

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – Urberach

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25004066 - 63322 Rödermark / Urberach – 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