Rödermark / Urberach

Spacious family home with separate apartment and garden pool

Property ID: 25004054



PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 237.75 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 700 m^2

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

At a glance

Property ID	25004054
Living Space	ca. 237.75 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	1997
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.09.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	143 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property

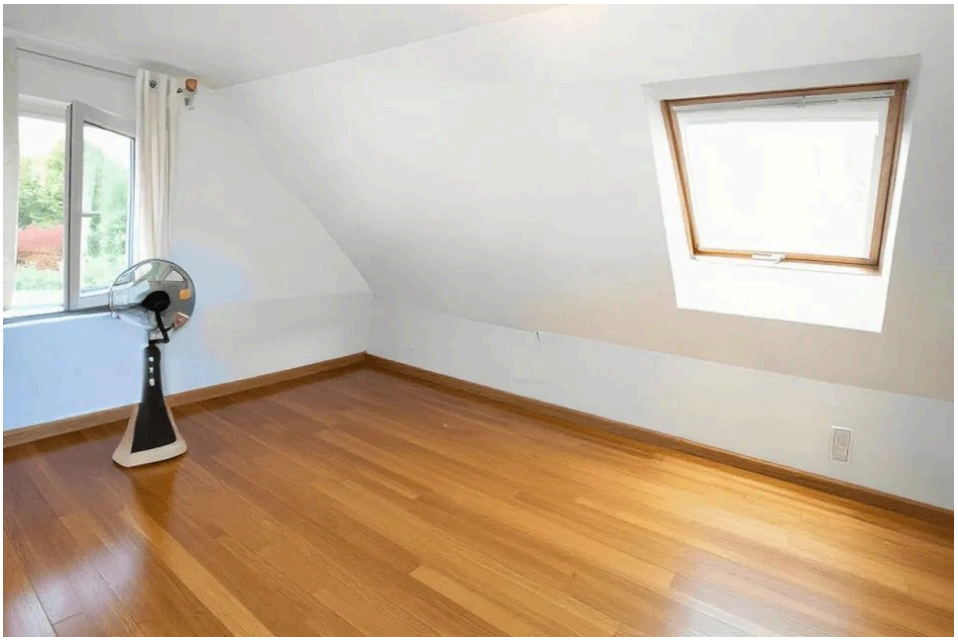




Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property

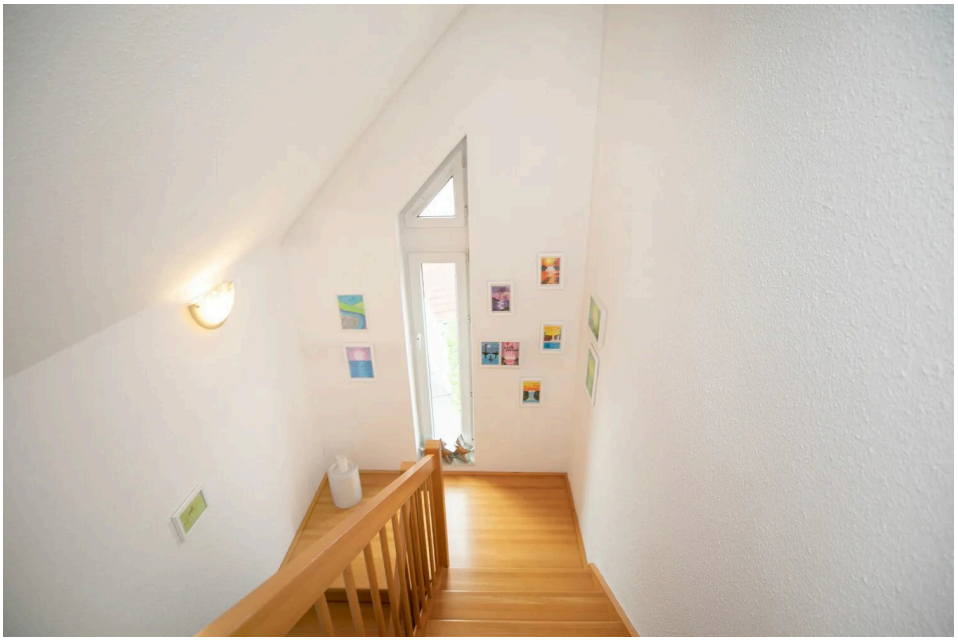




Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property





Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

The property



Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

A first impression

This spacious, detached family home is situated in a quiet cul-de-sac on the edge of a field. Despite its peaceful location, a variety of shops and the S-Bahn station are within easy walking distance. You enter the house through a hallway, which leads into the large living room with a dining area. Floor-to-ceiling windows provide plenty of natural light, and a wood-burning stove offers cozy warmth during the colder months. The living/dining area also opens onto the covered terrace and the beautifully landscaped garden. The highlight is the recently renovated outdoor pool. A smaller, equally covered terrace by the garage is ideal for barbecues. From the hallway, you enter the separate kitchen, which also has access to the dining area. A further room, suitable as a study or guest room, and a guest bathroom with a shower complete the ground floor. Upstairs, you will find three bedrooms and a large, bright bathroom with a corner bathtub and shower. The largest of the three bedrooms has access to a balcony overlooking the garden. The top floor comprises a living studio and a bathroom with a shower and natural light. The basement includes a storage room, a utility/laundry room, and a self-contained apartment. This approximately 58 sq m apartment has its own separate entrance. If needed, access from the main house can easily be created. It consists of an open-plan living/dining area with a kitchenette, a shower room, and a bedroom. The windows are angled towards the garden, providing ample natural light. The property includes a garage with a pitched roof, offering the advantage of secure parking and additional storage space in the garage's attic. Two further parking spaces are available: one in front of the garage and a separate space in front of the apartment's entrance.

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

Details of amenities

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

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

All about the location

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.

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 25004054 - 63322 Rödermark / Urberach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com