Rödermark – Urberach

Historischer Charme trifft modernes Wohnen – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & Scheune

Objektnummer: 26004047



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180.82 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 600 m^2

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Auf einen Blick

Objektnummer	26004047
Wohnfläche	ca. 180.82 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	53.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.12.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Ein erster Eindruck

Historischer Charme trifft auf modernen Wohnkomfort: Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verfügt über eine separate, vermietete Einliegerwohnung (40 m²) und verbindet den Charakter eines Bestandsgebäudes mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Erweiterung. Mit rund 180 m² Wohnfläche bietet es Platz für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2001 wurde die Immobilie technisch und energetisch modernisiert. Neben einer neuen Heizungsanlage, erneuerten Wasser- und Elektroleitungen sowie modernen Sanitärinstallationen erhielten auch die Fenster und die Gebäudehülle eine zeitgemäße Dämmung. Ein großzügiger Anbau ergänzt das Haus, integriert sich harmonisch in das Wohnkonzept und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt der Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung: Die separate Küche grenzt an den hellen Essbereich, während das gemütliche Wohnzimmer mit gemauertem Kaminofen den Mittelpunkt des Familienlebens bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, der mit seinen verschiedenen sonnigen und schattigen Plätzen zum Verweilen einlädt.

Ein Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie ein Duschbad im Erdgeschoss ermöglichen zudem komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss stehen mehrere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Neben dem Elternschlafzimmer befinden sich zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Ein Tageslichtbad ergänzt diese Wohnebene. Über eine weitere Treppe ist der ausgebaute Spitzboden erreichbar. Er bietet wertvolle zusätzliche Nutzfläche und eignet sich hervorragend als Hobby-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet außergewöhnlich viel Nutzfläche. Neben den klassischen Keller- und Hauswirtschaftsräumen befindet sich eine separate, vermietete Einliegerwohnung mit eigenem Wohnbereich, Einbauküche und Duschbad. Die aktuell vermietete Einheit generiert nicht nur zusätzliche Mieteinnahmen, sondern eröffnet auch interessante Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem überzeugenden Niveau. Eine 8 kWp-Photovoltaikanlage sowie eine Solarthermieanlage zur

Brauchwassererwärmung unterstützen die Gas-Brennwertheizung und tragen zu einer effizienten Energieversorgung der Immobilie bei.

Hochwertige Vollholzböden verleihen den Wohnräumen eine warme und zeitlose Atmosphäre. Abgerundet wird das Angebot durch einen Glasfaseranschluss, zwei Außenstellplätze und eine großzügige Scheune, die aufgrund ihrer Höhe auch für ein Wohnmobil geeignet ist. Die Scheune ist teilweise ausgebaut und bereits über das Vorderhaus mit Strom, Wasser und Heizung versorgt. Zudem gibt es einen großzügigen, ausgebauten Hobby- bzw. Partyraum sowie eine vorbereitete Nasszelle für den eventuellen Einbau einer Sauna.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Ortslage an einer Einbahnstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieses besonderen Hauses.

Das Anwesen verbindet historischen Charakter, moderne Gebäudetechnik und ein außergewöhnlich flexibles Raumangebot zu einer Immobilie, die Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Käufer, die zusätzliche Mieteinnahmen erzielen möchten, gleichermaßen anspricht.

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung
- große Scheune (weiterer Ausbau möglich)
- schöner Garten / Hof
- ausgebautes Dachgeschoss
- Glasfaseranschluss
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Alles zum Standort

Rödermark besticht als familienfreundliche Stadt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets durch eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Stadt bietet eine solide, verlässliche Infrastruktur mit einer guten Anbindung an Frankfurt und Darmstadt über die S-Bahn-Linie S1, die in nur wenigen Minuten fußläufig vom Bahnhof Rödermark-Urberach erreichbar ist. Familien schätzen hier die ruhige, sichere Atmosphäre sowie die zahlreichen Grünflächen, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Leben schaffen. Die stabile Nachfrage und moderate Preisentwicklung unterstreichen die Attraktivität Rödermarks als langfristigen Wohnstandort für Familien, die Wert auf Lebensqualität und eine verlässliche Umgebung legen.

Der Stadtteil Urberach präsentiert sich als besonders familienorientierte Wohnlage mit einem harmonischen Mix aus Ein- und Reihenhäusern in ruhiger, dennoch zentraler Lage. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine freundliche, gemeinschaftliche Atmosphäre aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die Nähe zu bedeutenden Arbeitszentren wie Frankfurt, Darmstadt und Aschaffenburg macht Urberach ideal für Berufspendler, während die überschaubare Größe und die übersichtliche Infrastruktur den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestalten. Hier finden Familien ein behutsam modernisiertes Wohnumfeld mit moderaten Preisen und einer stabilen Wertentwicklung, das Raum für eine glückliche Zukunft bietet.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungseinrichtungen zum Lernen und Wachsen ein: Kindergärten wie die „Rappelkiste“ sind nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, während die „Schule an den Linden“ in rund fünf bis sechs Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Arztpraxen, darunter eine Kinderarztpraxis, sowie Apotheken in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, was für das Wohlbefinden der gesamten Familie sorgt. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten in nur drei bis vier Minuten Fußweg ideale Bedingungen, um gemeinsam Zeit im Freien zu verbringen und die Natur zu genießen. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die nahegelegenen Bushaltestellen Wagnerstraße und Bahnhofstraße 18 sind in zwei Minuten zu Fuß erreichbar und ergänzen die hervorragende Verkehrsanbindung.

Für Familien, die ein sicheres, lebenswertes Umfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Gesundheit und Freizeit suchen, ist Urberach in Rödermark ein idealer Standort. Hier verbinden sich Geborgenheit, Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Infrastruktur zu einem Wohnort, der das Familienleben in jeder Hinsicht bereichert.

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26004047 - 63322 Rödermark – Urberach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com