

Rödermark / Waldacker – Waldacker

Sanierte Doppelhaushälfte in Südlage

CODE DU BIEN: 25004057



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 338 m²

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25004057
Surface habitable	ca. 113 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1964
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	153.35 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

La propriété



CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25004057 - 63322 Rödermark / Waldacker – Waldacker

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Breforth & Sabrina Trippel

Fahrgasse 41, 63303 Dreieich

Tel.: +49 6103 - 48 629 0

E-Mail: dreieich@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com