

Rödermark / Urberach

# Freistehendes Einfamilienhaus im Herzen von Urberach

Objektnummer: 24004061



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

KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 415 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24004061 - 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: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24004061                  |
| Wohnfläche   | ca. 98 m²                 |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1954                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 440.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergiebedarf            | 262.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.08.2026    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1954           |

Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach**

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich im Herzen der Altstadt von Urberach. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, sowie die S-Bahn und das große Einkaufszentrum sind in 10 Gehminuten erreichbar. Ebenso verschiedene Grundschulen und Kita's. Sie betreten die Immobilie über eine Eingangsdiele. Von hier gelangen Sie in den offenen Wohn-/Essbereich und in die Küche. Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. An die Küche grenzt ein geschlossener Wintergarten an, der an den nicht so kalten Tagen als ein weiteres Zimmer genutzt werden kann. Von der Diele führt ein kleines Treppenhaus in die Räume des Obergeschosses. Hier befinden sich drei Zimmer und ein Tageslichtbadezimmer. Ein Zimmer des Obergeschosses ist ein Durchgangszimmer. Vom Elternschlafzimmer hat man zusätzlich einen Ausgang auf den Balkon. Im voll unterkellertem Untergeschoss befinden sich drei Kellerräume mit ausreichend Stau- und Lagerfläche. Am Haus befindet sich eine überlange Garage, die ausreichend Platz für ein Auto, Motorrad oder Fahrräder und Gartengeräte bietet. Laut Bebauungsplan ist eine Erweiterung-/Anbau möglich. Gerne geben wir Ihnen nähere Auskünfte zu dieser freistehenden Immobilie im Herzen von Urberach.

Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Wintergarten
- Kachelofen
- Gäste-WC
- Tageslichtbad
- Überlange Garage

Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Alles zum Standort

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 S-Bahnverbindungen (S 1). Die Autobahnen A 661, A 3, und A 5 sind schnell zu erreichen.

Objektnummer: 24004061 - 63322 Rödermark / Urberach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 262.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24004061 - 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](mailto:dreieich@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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