

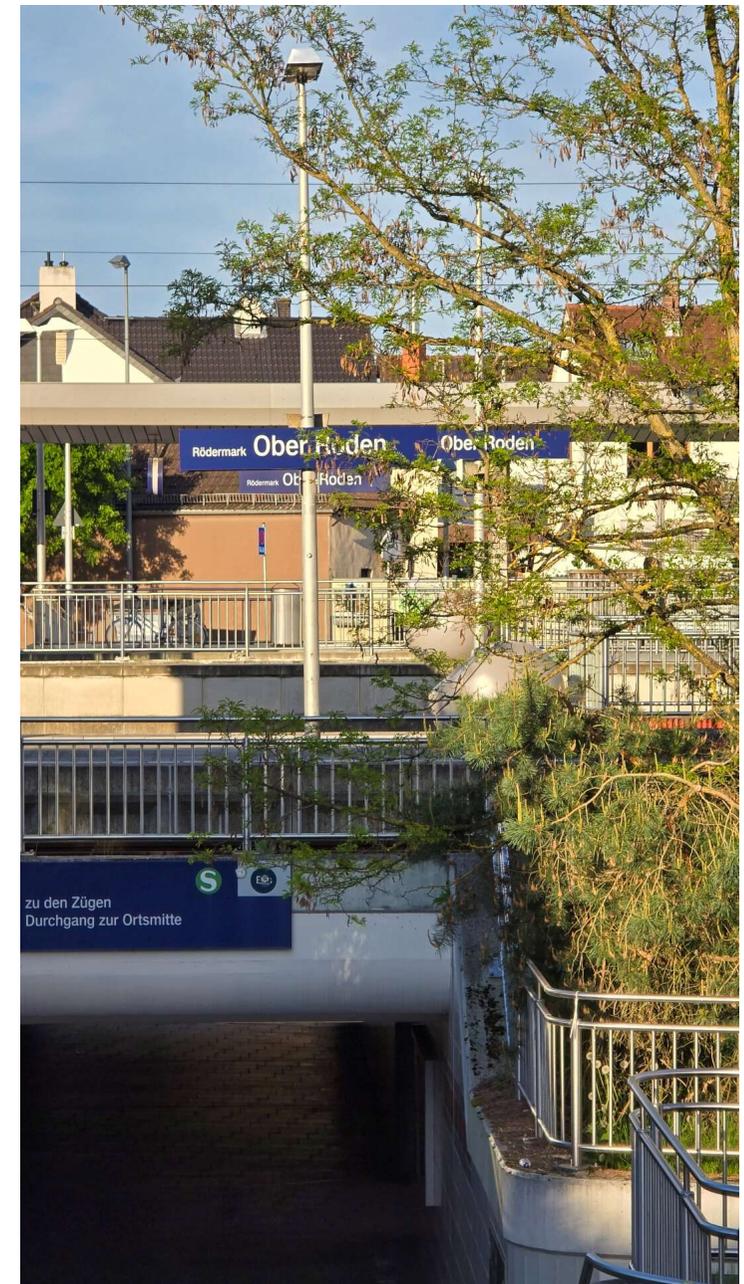
Modernes Wohnen mit Balkon und bester Anbindung

Objektadresse: Odenwaldstraße 44a, 63322 Rödermark

Objekt-ID: 2087 | Wohnfläche ca. 118 m² | Angebotspreis 525.000€

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Objektart	Eigentumswohnung (2. OG, mit Aufzug)
Objekttyp	Mehrparteienhaus (insgesamt 24 Einheiten)
Miteigentumsanteil	18 / 1.000 bzw. ca. 1,8%
Bauweise	Massiv (Stahlbeton und Kalksandstein mit WDVS)
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	2017
Grundstücksgröße	ca. 5.601m ²
Wohnfläche	ca. 118m ² , davon ca. 4m ² entfallend auf den Balkon
Anzahl Zimmer	5, davon bis zu 4 Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer	2
Energieträger für Warmwasser & Heizung	Nahwärme, Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung (erneuerbar), (Wärmelieferungsvertrag)
Keller	Eigenes Abteil ca. 9m ²
Stellplatz	Zwei Tiefgaragenstellplätze mit 230V-Anschluss
Hausgeld gem. WP 2025	Ca. 392€ , davon a) umlagefähig ca. 215€, b) Rücklagenzuführung ca. 102€
Erhaltungsrücklage	Ca. 115.000€ zum 31.12.2023 (Allgemein, HS44a und TG)
Energieausweis	Endenergieverbrauch: 85 kWh/(m ² *a) Klasse: C
Provision	3,57% inkl. Umsatzsteuer - wir sind für den Verkäufer in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv
Kaufpreis	Wohnung 495.000€ bzw. ca. 4.200€ / m ² Wohnfläche; 2 TG-Stellplätze und Einbauküche 30.000€ Gesamt 525.000€





Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Luxus und Gemütlichkeit auf ca. 118m² Wohnfläche inklusive Ihres West-Balkons vereint! Diese verlockende Eigentumswohnung befindet sich in einem neuwertigen Mehrparteienhaus, das im Jahr 2017 erbaut wurde und alle Annehmlichkeiten des modernen Wohnens bietet.

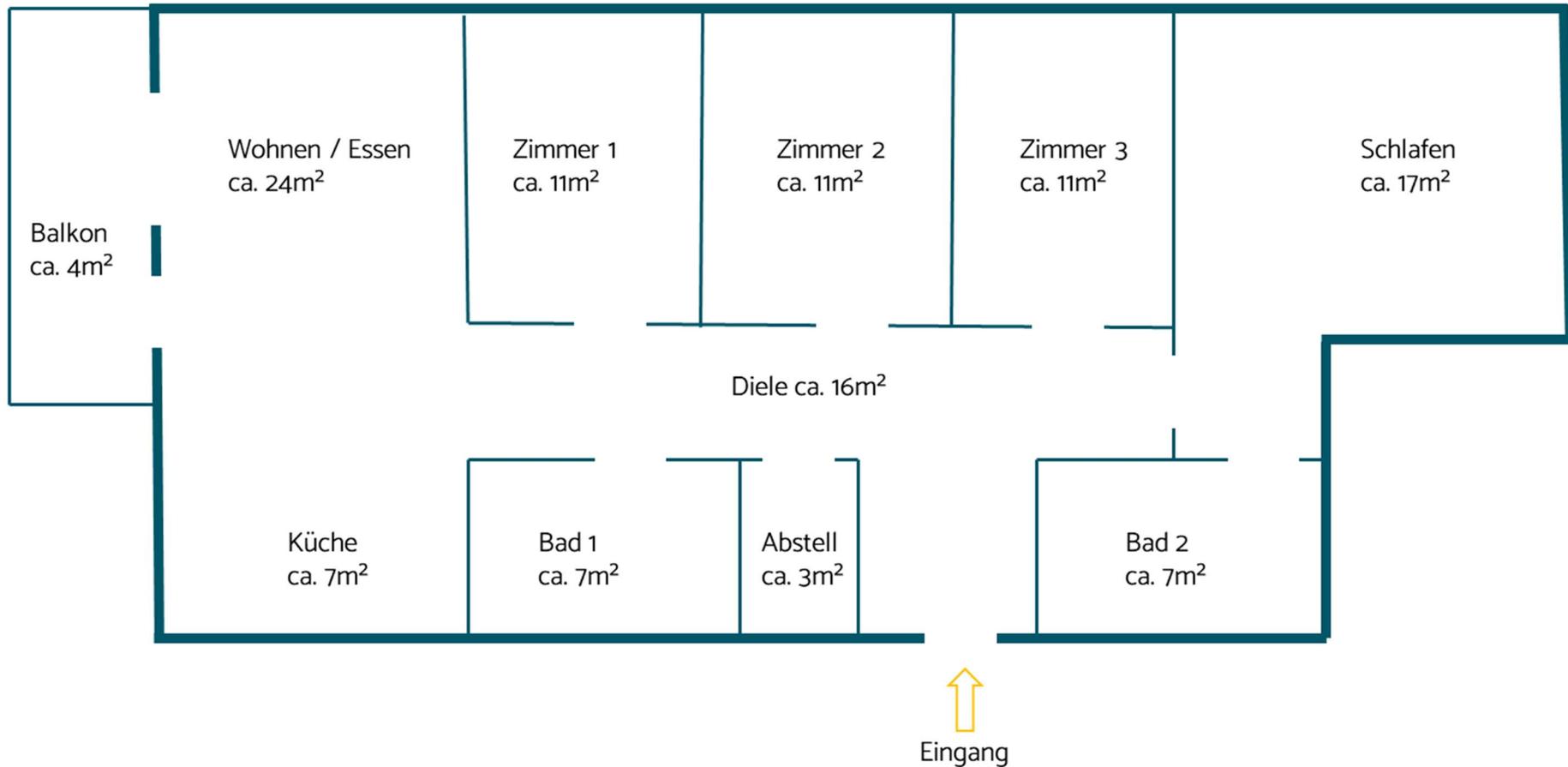
Lage: Direkt am S-Bahnhof gelegen, genießen Sie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was Ihre Mobilität enorm erleichtert. Über die S1 gelangen Sie ohne Umstieg in ca. 30 Minuten nach Frankfurt. Durch den Baustandard sowie den ruhigen Bahnbetrieb müssen Sie jedoch keine Lärmeinbußen hinnehmen.

Moderne Wertigkeit: Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Helle Räume, großzügige Fensterfronten und eine moderne Einbauküche schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Bauweise nach aktuellen Schall-, Brand- und Energieeffizienzanforderungen überträgt sich auf Ihren Wohnkomfort und die Wertstabilität der Immobilie.

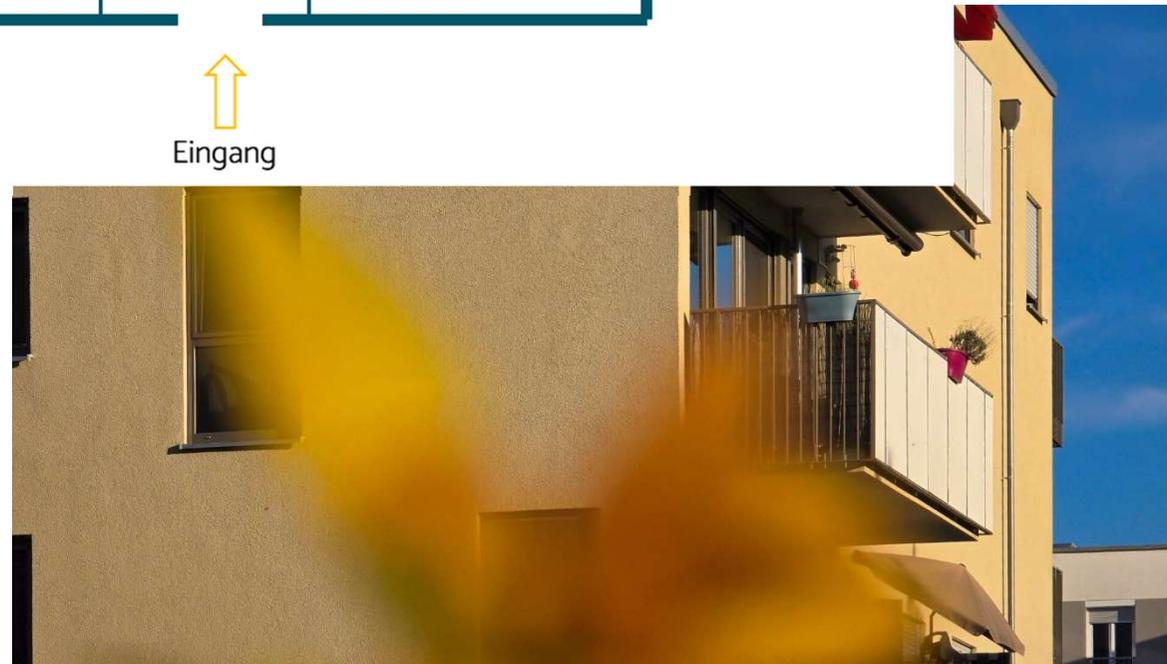
Komfort und Erholung: Der Aufzug im Haus ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang von Ihren beiden Tiefgaragenstellplätzen zu Ihrer Wohnung im Erdgeschoss, was besonders für mobilitätseingeschränkte Menschen oder Familien mit Kinderwagen von Vorteil ist. Ihr eigener Garten mit Südausrichtung eignet sich bestens für erholsame Stunden.

Energieeffiziente Heizungsanlage: Die Wohnung wird durch eine moderne Nahwärme-Fernwärme-Kraft-Wärme-Kopplung beheizt. Hierzu ist eine Wärmelieferungsvertrag mit der evb abgeschlossen.

Grundriss



Die Grundrisse und Wohnflächen dienen nur Anschauungszwecken.
Verbindliche Angaben finden Sie in den offiziellen Dokumenten.



Modernes Wohngebäude direkt am Bahnhof



Das gemäß den aktuellen Baustandards im Jahr 2017 errichtete Mehrfamilienhaus bietet hervorragenden Schallschutz - gegen Geräusche im Inneren wie von außen. Gravierender Bahnlärm ist in Ober-Roden allerdings ohnehin nicht vorhanden, da die S-Bahnen hier starten bzw. enden und kaum Durchgangsverkehr herrscht.



S-Bahn-Quartier in Ober-Roden



Moderne und durchdachte Küche



Hinweis: Dieses Foto wurde aus Visualisierungsgründen digital bearbeitet und entspricht nicht dem Original, ähnelt diesem jedoch stark.

Pure Wohlfühlatmosphäre in Ihrem Zuhause



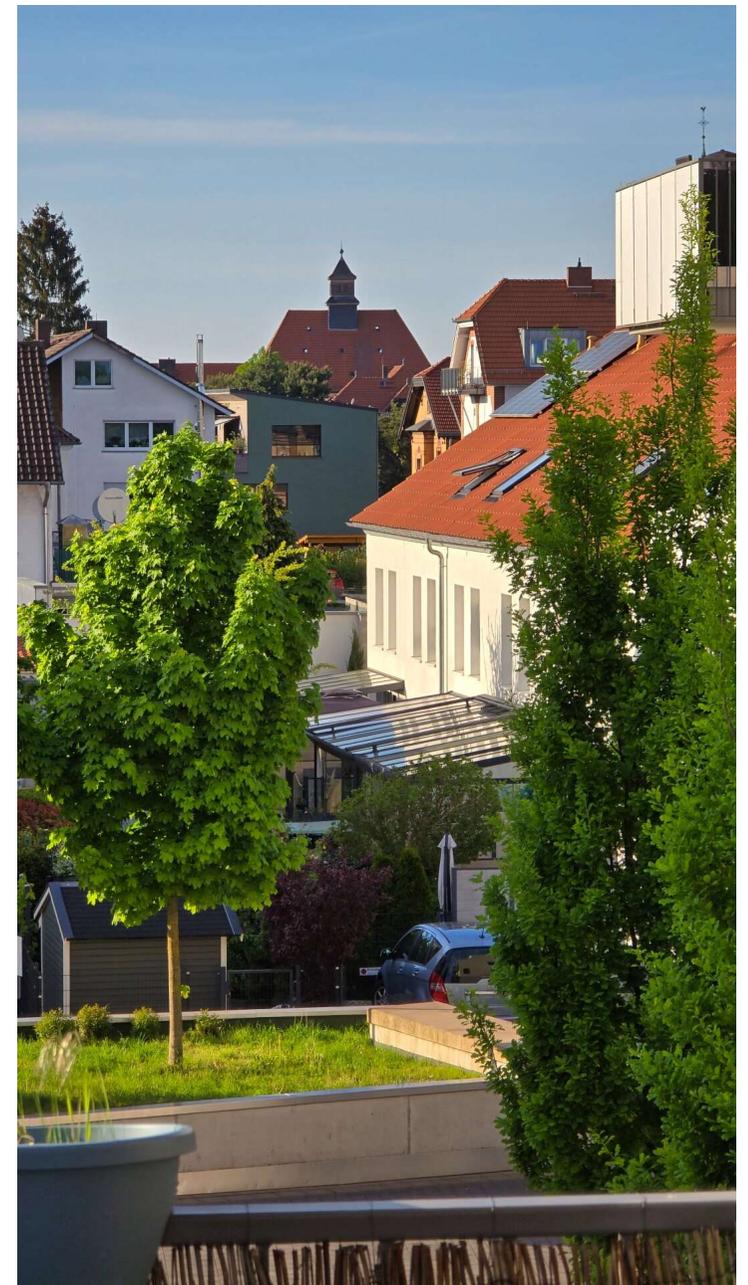
Geselliger Essbereich mit Balkonblick



Heller Wohnbereich mit Ausgang zum Balkon



Eigener Balkon mit Westausrichtung und elektrischer Markise

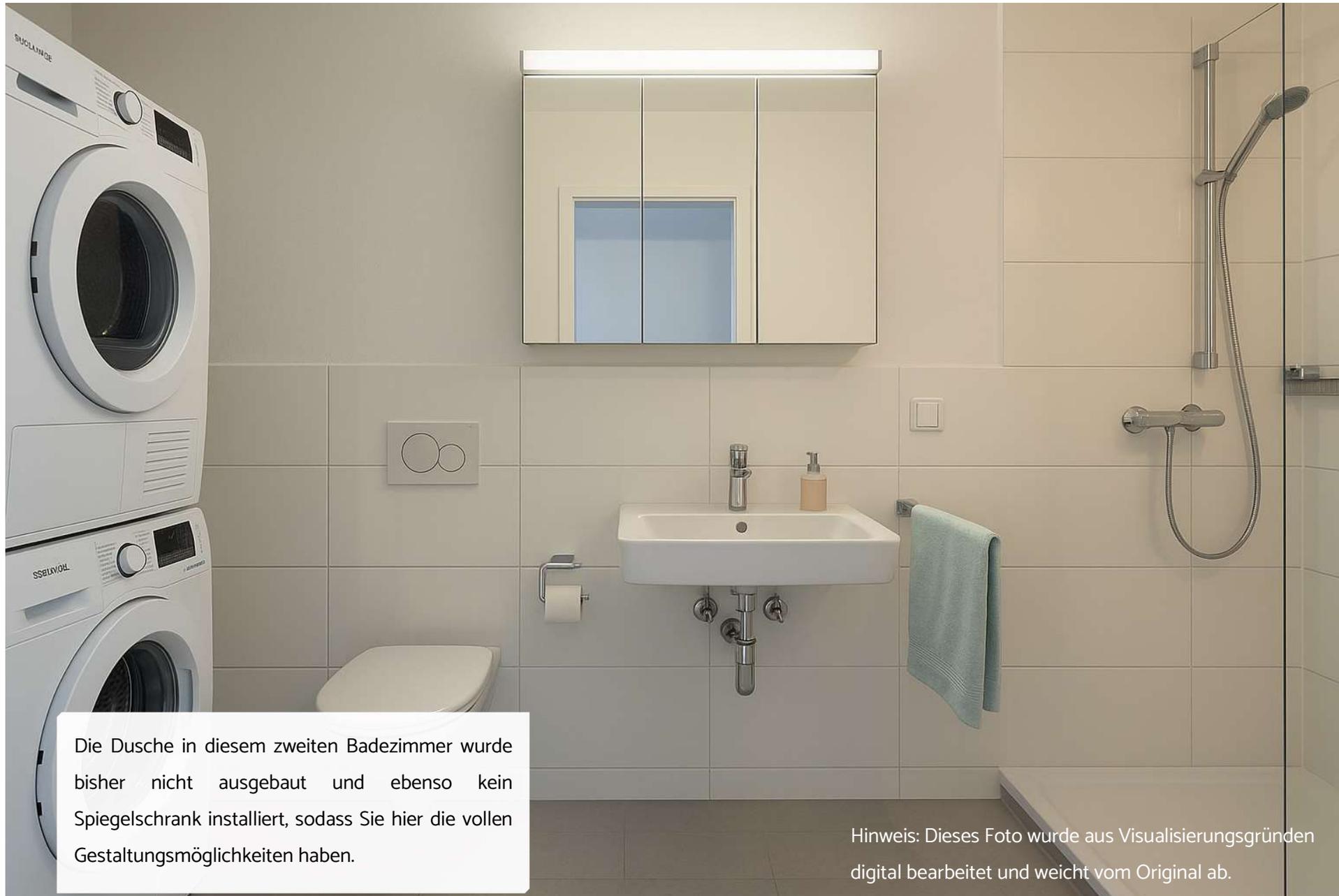


Badezimmer neben dem Elternschlafzimmer

Insgesamt verfügt diese Wohnung über zwei Badezimmer, wovon aktuell nur eines als solches genutzt wird. Helle Fliesen in Weiß- und Grautönen gepaart mit weißem Badkeramik und hochwertigen Armaturen sorgen für ein freundliches Badezimmer, das Sie nach Belieben individualisieren können. Die leise Lüftungsanlage ist aufgrund der Luftdichtheit der Gebäudehülle essenziell und sorgt auch in den Nassräumen für einen verlässlichen Luftaustausch, um Schimmelbildung zu vermeiden.



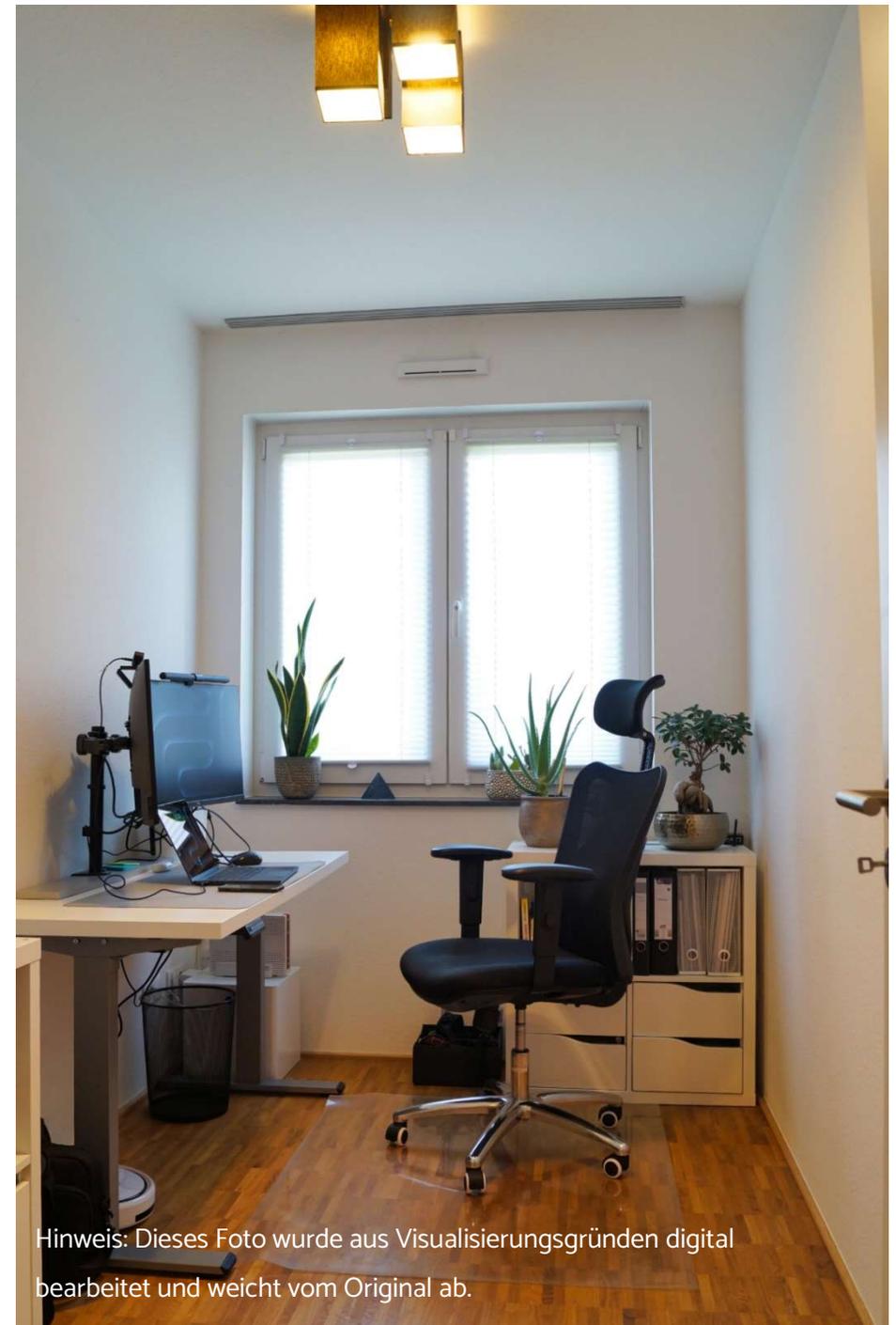
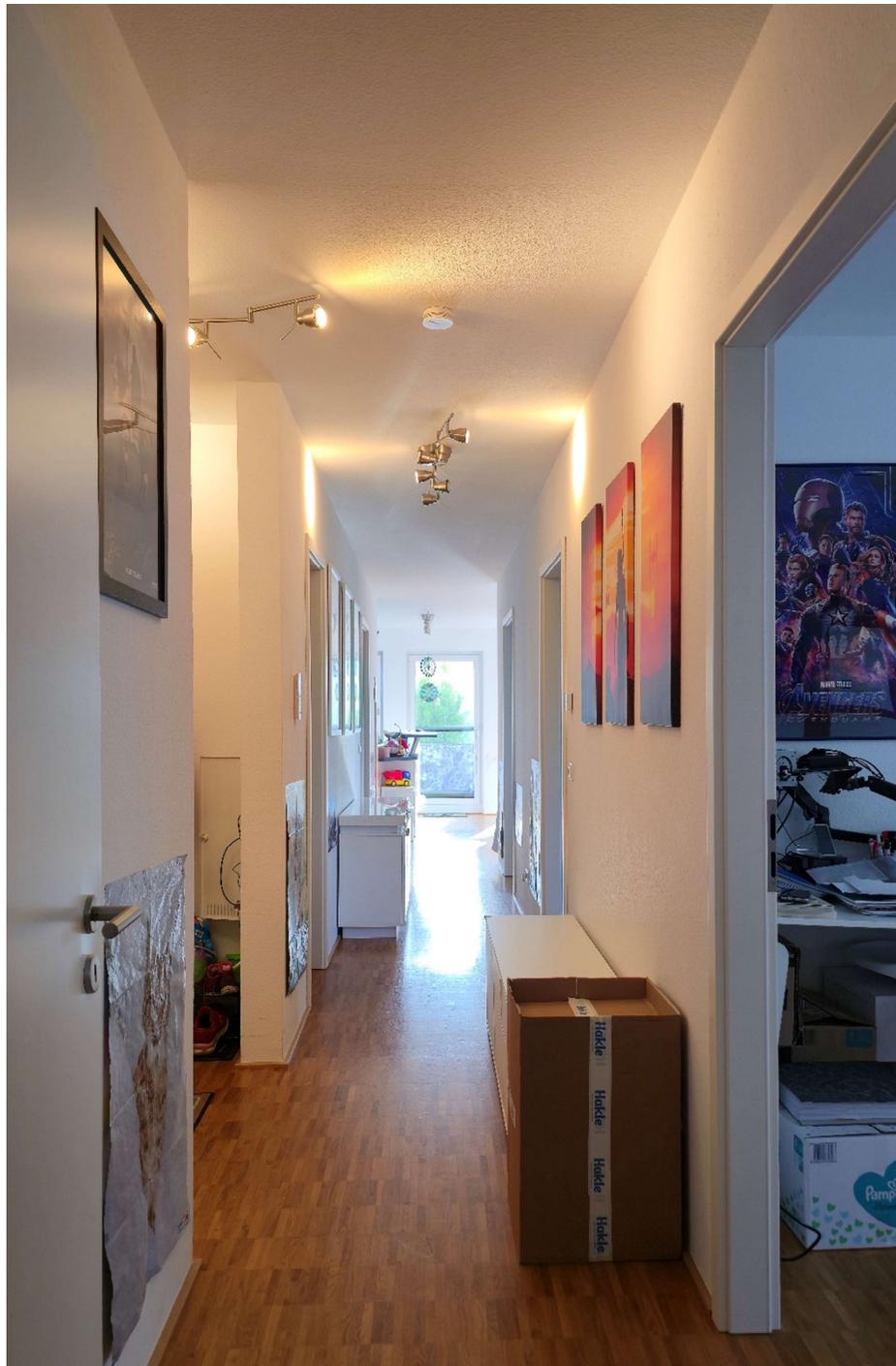
Modernes, individualisierbares Badezimmer



Die Dusche in diesem zweiten Badezimmer wurde bisher nicht ausgebaut und ebenso kein Spiegelschrank installiert, sodass Sie hier die vollen Gestaltungsmöglichkeiten haben.

Hinweis: Dieses Foto wurde aus Visualisierungsgründen digital bearbeitet und weicht vom Original ab.

Wohnliche Diele und separates Arbeitszimmer

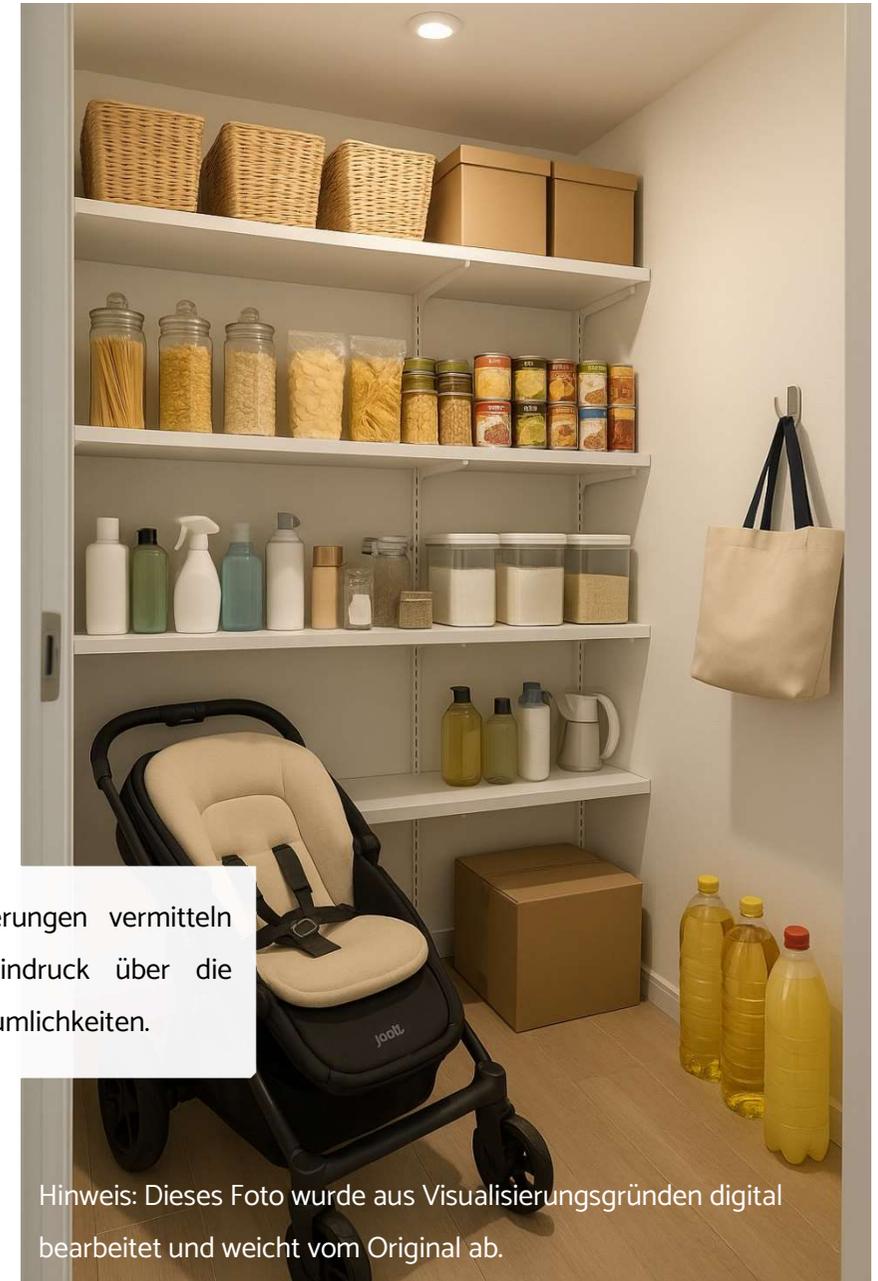


Hinweis: Dieses Foto wurde aus Visualisierungsgründen digital bearbeitet und weicht vom Original ab.

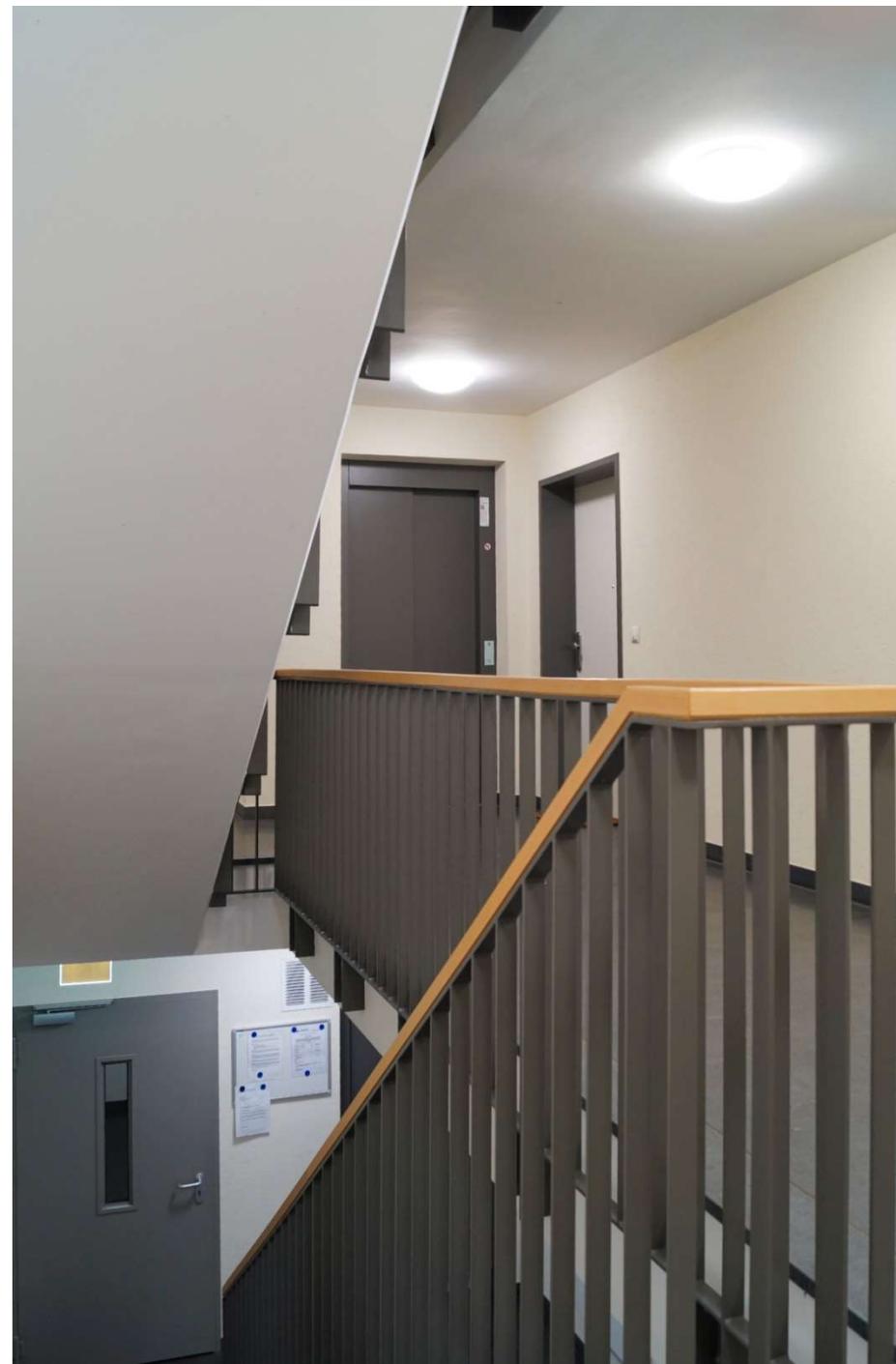
Ruhiges Schlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank



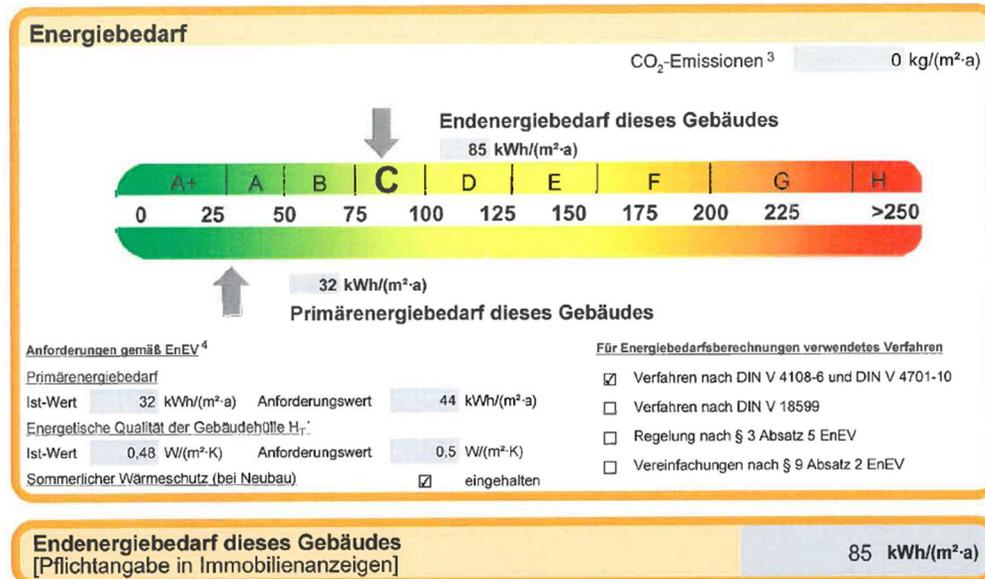
Elternbadezimmer und separate Abstellkammer



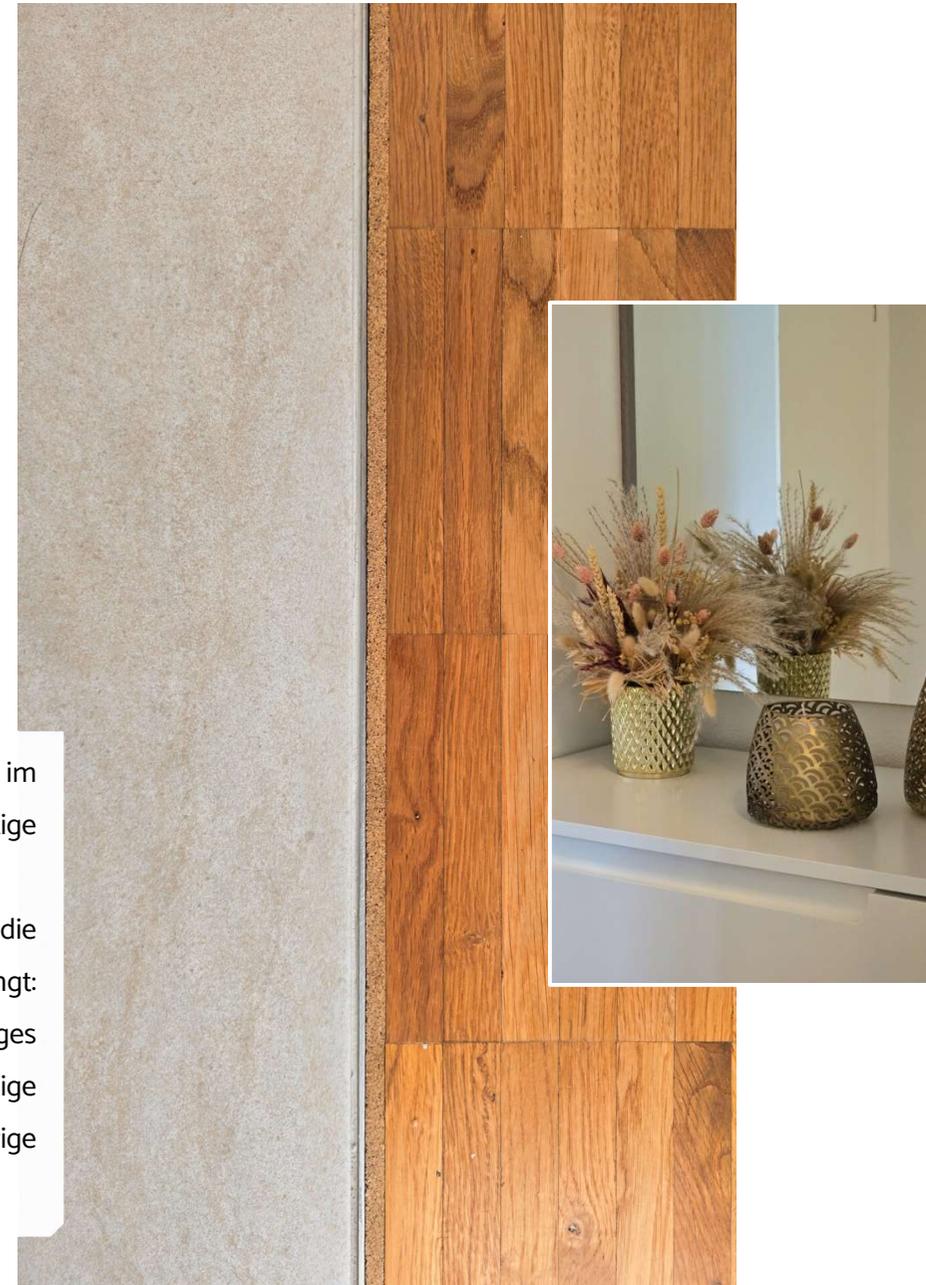
Sehr gepflegtes Gebäude mit zeitgemäßen Standards



Auszug aus dem Energieausweis



Hochwertiger **Parkettboden** und Fliesen im gesamten Wohnbereich verleihen eine wertige Anmutung. Diese wird zudem maßgeblich durch die energieeffiziente Bauweise bedingt: **Dreifachverglaste** Fenster, ein durchgängiges **Wärmedämmverbundsystem** und eine flächige **Fußbodenheizung** gewährleisten niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

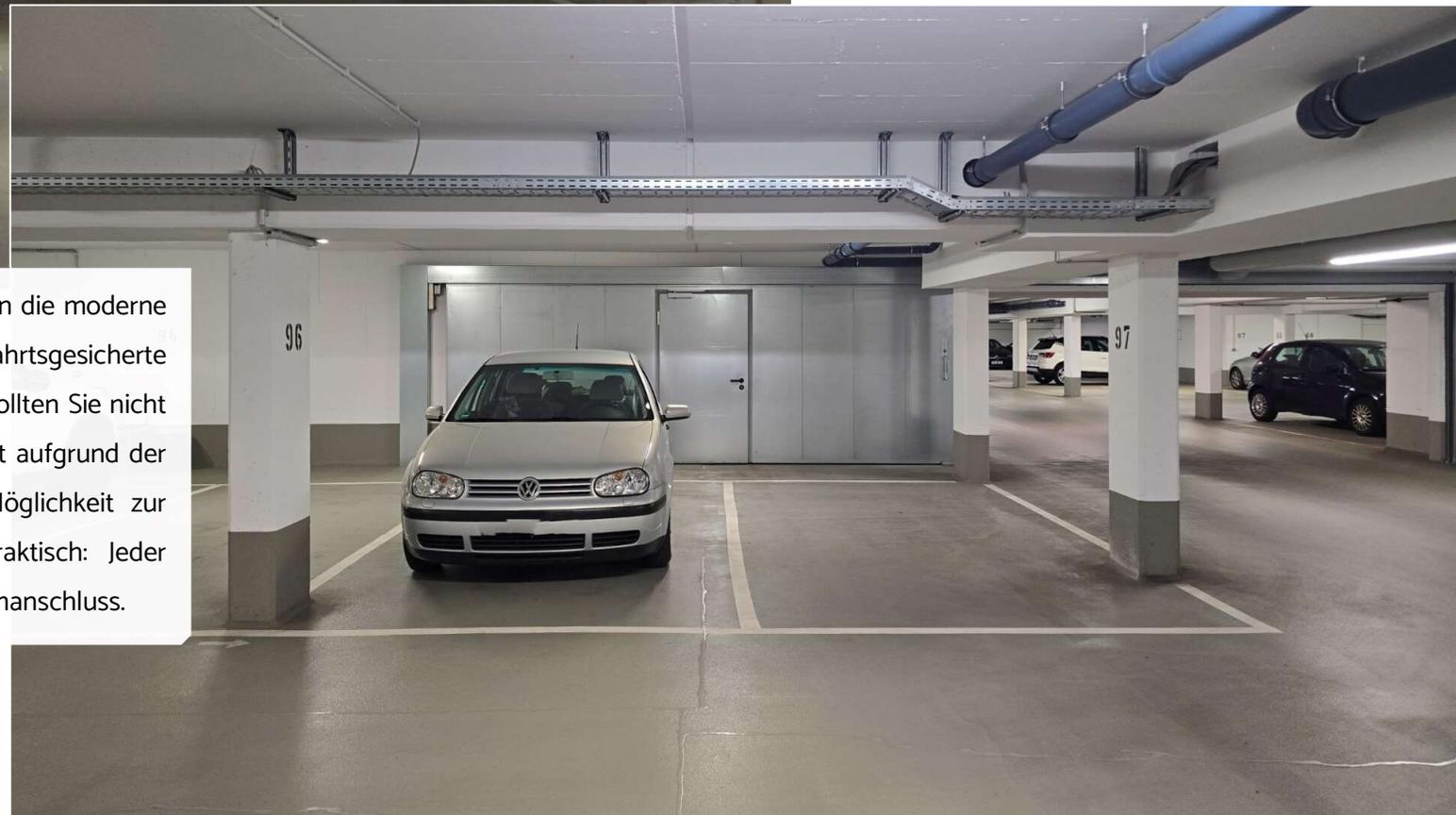


Rödermark - Perfekte Symbiose aus Stadt und Land



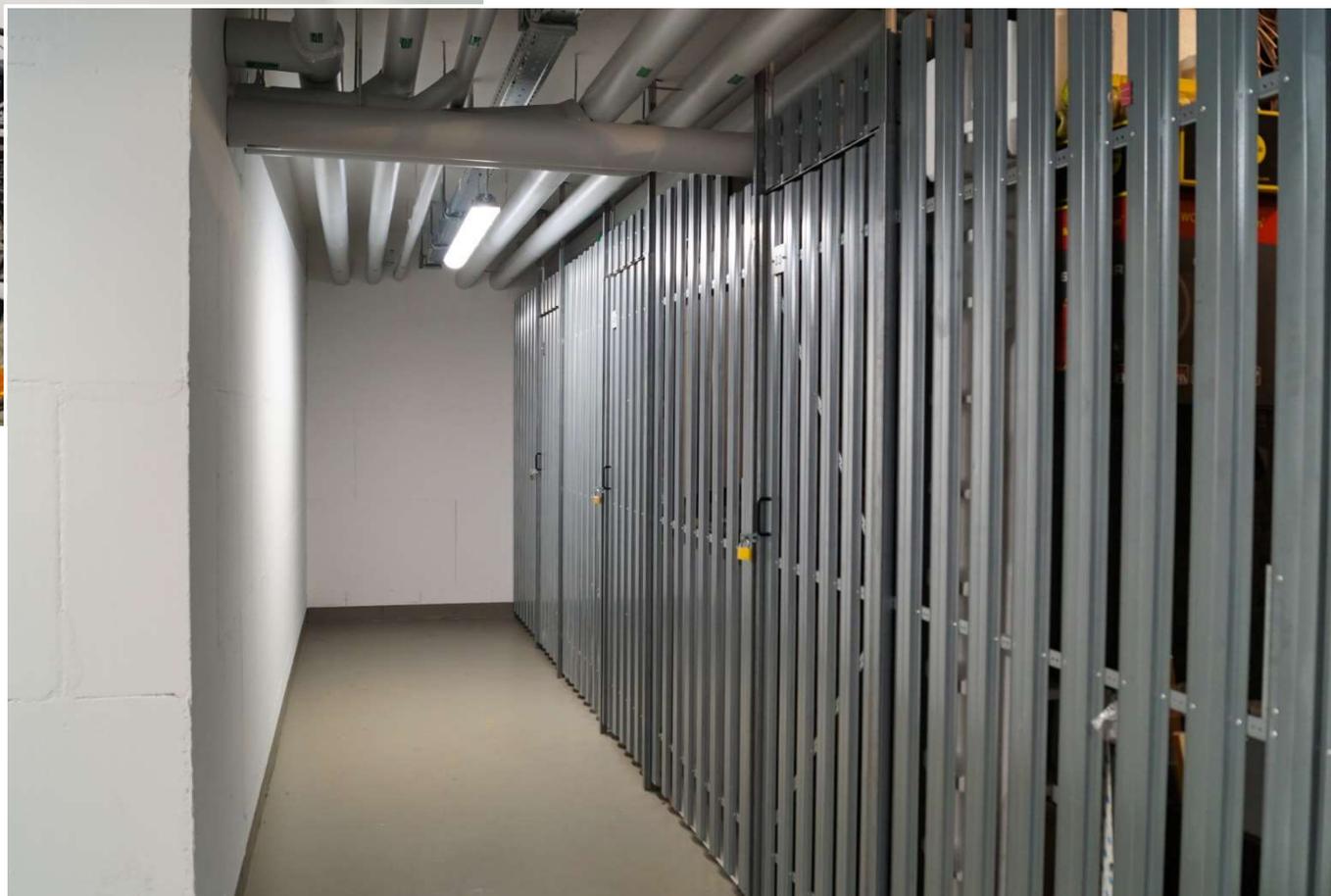
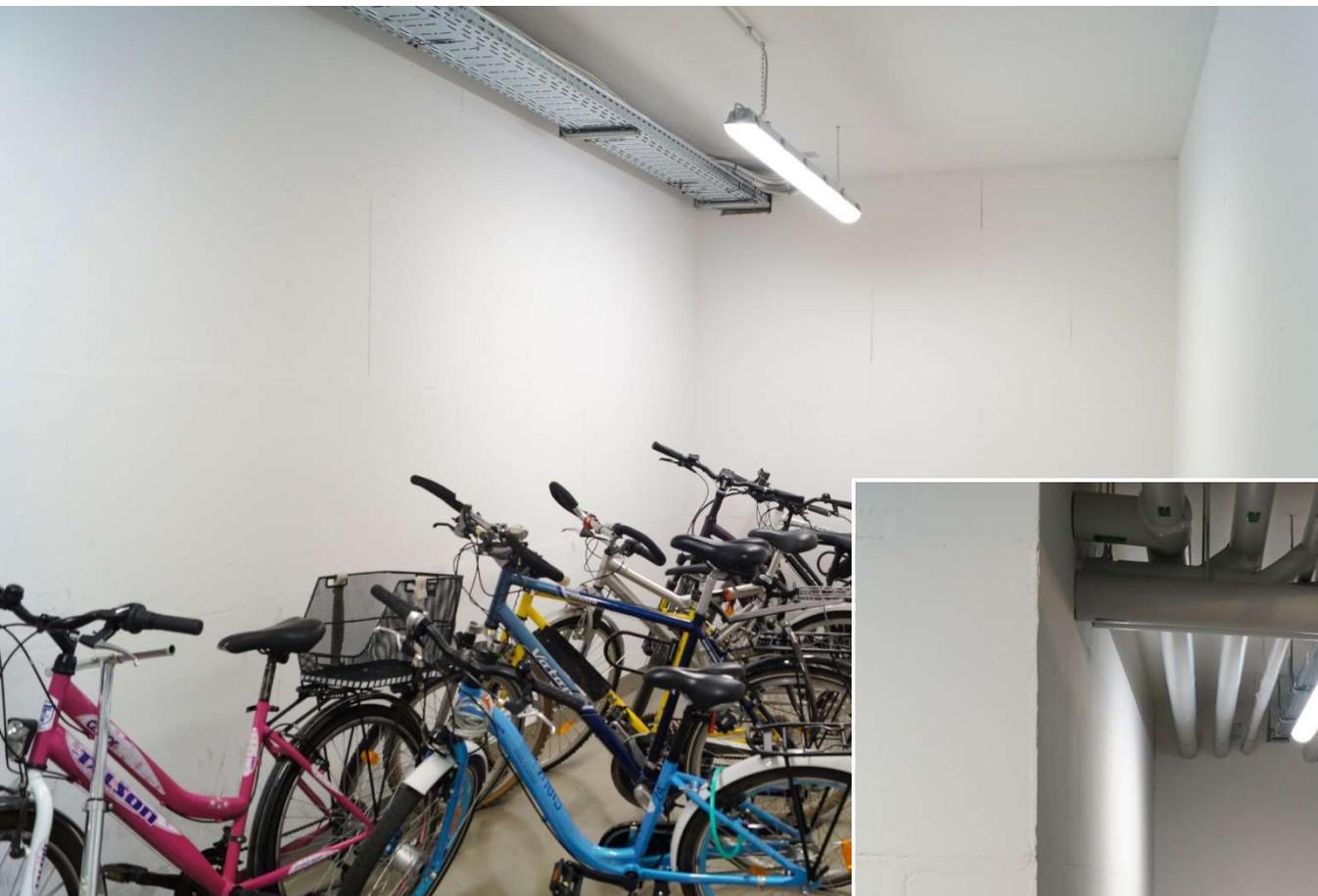
Im **Herzen von Rödermark** Ober-Roden gelegen bietet das Wohnquartier die perfekte Lage für **Stadtmenschen**, die nicht mitten im Trubel leben möchten. Treten Sie aus Ihrer Wohnung und wenige Schritte weiter in die Bahn: Über die regelmäßig frequentierte S1 oder RB gelangen sie in ca. 30 Minuten nach Frankfurt. Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs finden sich ebenso vor Ort wie Schulen, Ärzte und Gastronomieangebote. Für **Naturliebhaber** gibt es neben den weitläufigen Feldern auch natürliche Wälder in Fußdistanz. Diverse Vereine und weitere **Annehmlichkeiten** des Kleinstädtischen Lebens runden das Gesamtkonzept ab.

Nicht-Öffentliche Tiefgarage



Über eine breite Rampe gelangen Sie in die moderne und großzügig errichtete, zufahrtsgesicherte Tiefgarage unter dem Wohnquartier. Sollten Sie nicht beide Stellplätze selbst nutzen, besteht aufgrund der direkten Lage an der S-Bahn die Möglichkeit zur lukrativen Vermietung an Dritte. Praktisch: Jeder Stellplatz hat einen eigenen 230V-Stromanschluss.

Fahrradgemeinschaftsraum und eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss



Weitere Impressionen



Ihr Ansprechpartner



Herr Dennis Yumuk

Geschäftsführer

Immobilienmakler (IHK), zertifizierter Verwalter

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Büro: Rheinstraße 28, 55424 Münster-Sarmsheim

Telefon: 0159 / 0644 3267

wanning@pfalzgraf.immo

Ihre Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie dabei, Ihre passende Immobilienfinanzierung zu finden.

Sprechen Sie uns unverbindlich an!

Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihre Notizen

www.pfalzgraf.immo
