



Geräumiges Reihennittelhaus mit Keller, Garten und Garage

Narzissenweg 2D, 63322 Rödermark (Ober-Roden)

Objekt-ID 2046 | Wohnfläche ca. 133 m² | Angebotspreis 389.000€ | Baujahr 1976 | Grundstücksfläche ca. 177m²

Herzlich Willkommen bei diesem exklusiven Angebot von PFALZGRAF Immobilien!

Mit diesem Exposé möchten wir Ihnen einen möglichst umfassenden und realistischen Ersteindruck dieser Immobilie vermitteln. Für die beste Darstellung wählen Sie am Desktop die Ansicht „Mehrere Seiten“, um die zugehörigen Doppelseiten nebeneinander betrachten zu können.

Nutzen Sie gerne unsere digitale Führung, um sich darüber hinaus selbst zu jeder Zeit einen räumlichen Eindruck des Hauses verschaffen zu können.

Online Führung:

➔ <https://www.pfalzgraf.immo/ipanorama/virtualtour/23>

Ihre Ansprechpartner

Dennis Yumuk

Geschäftsführer & Immobilienmakler (IHK)

Telefon: 0159 / 0644 4071

E-Mail: yumuk@pfalzgraf.immo



Ihre Finanzierung

Gerne unterstützen wir Sie bei der passenden Finanzierung für Ihr Kaufvorhaben. Hierfür arbeiten wir mit professionellen Finanzierungsberatern zusammen. Sprechen Sie uns gerne unverbindlich an!

BODENSTÄNDIGKEIT UND WOHNKOMFORT

Dieses im Jahr 1976 in Massivbauweise errichtete Reihemittelhaus überzeugt durch einen gelungenen Grundriss: Neben 4 Schlafzimmern verfügt es über zwei vollwertige Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf Ihre Terrasse und Ihren eigenen Garten. Üppigen Stauraum finden Sie in den drei Kellerräumen sowie in Ihrer Einzelgarage.

Diese ansprechende Immobilie richtet sich gleichermaßen an eine Familie mit mehreren Kindern als auch an kinderlose Paare, welche überwiegend aus dem Home-Office arbeiten. Nach Ihren individuellen Wünschen renoviert, erstrahlt dieses wertige Haus in neuem Glanz. Im Inneren können Sie diverse Wohn- und Arbeitszonen einrichten. Der Garten mit eigener Terrasse und einem Balkon hat genau die richtige Größe, um ausreichend Platz zum Verwirklichen Ihrer Vorlieben zu bieten und andererseits nicht zu arbeitsintensiv zu werden.

Trotz der ruhigen Mikrolage in einer kaum befahrenen Sackgasse haben Sie alle Optionen des täglichen Bedarfs quasi vor der Haustür. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in fußläufiger Distanz. Gleichwohl genießen Sie die Natur in den nahegelegenen Wäldern. Die Symbiose aus urbaner Anbindung mit naturnahem Wohnen macht die Stadt Rödermark besonders lebenswert.

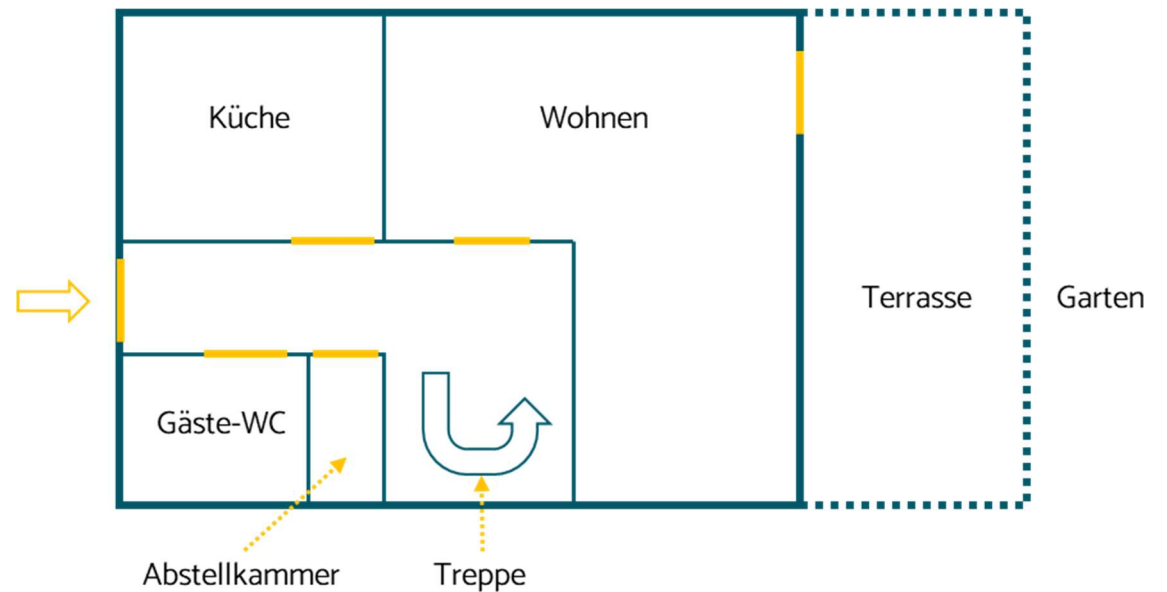
Highlights

- Sehr ruhige Lage mit guter Anbindung
- Vier Etagen mit fünf Zimmer
- Helles Studio mit großen Dachfenstern
- Zwei vollwertige Badezimmer sowie ein Gäste-WC
- Privater Garten mit einladender Terrasse
- Balkonzugang über zwei Schlafzimmer
- Viel Staufplatz im Keller und in der Einzelgarage



BETRETEN SIE IHR NEUES ZUHAUSE

Über die ruhige Sackgasse gelangen Sie zum Hauseingang, welchen Sie durch Ihren kleinen Vorgarten individuell gestalten können. Vom Flur aus gelangen Sie rechts in das separierte Gäste-WC, links in Ihre Küche und gerade aus in das Wohnzimmer mit Ausgang zu Ihrer Terrasse. Über das elegante Treppenhaus mit offenen Stufen haben Sie Zutritt zu den weiteren Etagen des Hauses.



EG	m ²
Diele	8,88
Wohnzimmer	28,16
Küche	7,96
Gäste-WC	1,35
Terrasse	7,5



Im Garten können Sie sich frei entfalten und sorgen mit der passenden Bepflanzung für noch mehr Privatsphäre. Der gemauerte Grill verspricht gelungene Feiern und Geselligkeit mit Ihren Liebsten.

Die großen Fenster im Wohnzimmer gewähren Ihnen einen schönen Blick in Ihren Garten. Durch die Südausrichtung fluten sie zudem das Innere mit natürlichem Tageslicht.



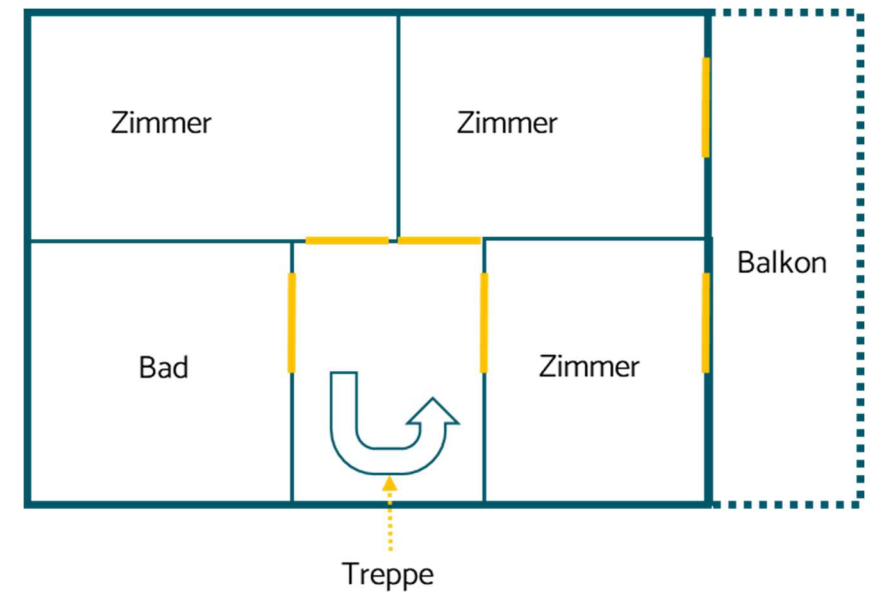
Vom Balkon aus haben Sie einen freien Blick in Ihr eigenes Grün. Die hochwertigen doppelverglasten Fenster wurden im Jahr 2009 eingebaut. Durch die Anbauung von zwei Hauswänden an Ihre Nachbarn sind etwaige energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle somit auf die Hausvorder- und -rückseite sowie das Dach beschränkt.

Insgesamt drei Zimmer im Obergeschoss bieten alle Möglichkeiten für Ihre individuelle Entfaltung. Der Balkon ist von den beiden Zimmern zur Gartenseite aus zu betreten, jedoch renovierungsbedürftig.



VIEL PLATZ FÜR DIE GANZE FAMILIE

Im Obergeschoss befinden sich neben dem großzügigen Badezimmer drei Wohnräume, welche zum Schlafen oder Arbeiten genutzt werden können. Zwei Zimmer verfügen über einen Ausgang zum Balkon.

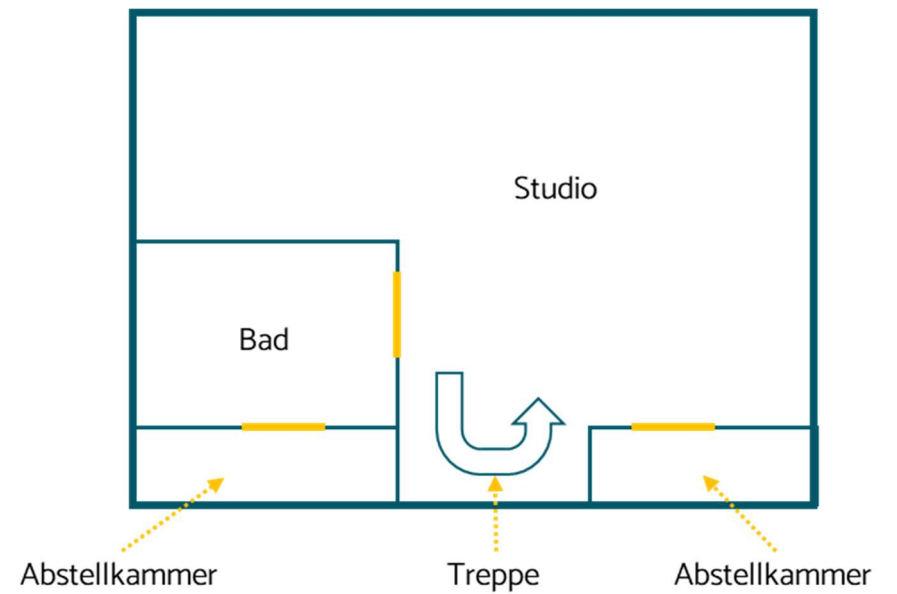


OG	m ²
Diele	2,72
Arbeitszimmer	14,2
Kinderzimmer 1	12,07
Kinderzimmer 2	11,01
Bad	6,64
Balkon	2,49

LUFTIGES DACHGESCHOSS

Im ausgebauten Dachgeschoss sorgen große Dachflächenfenster für herrliches Tageslicht im geräumigen Studio. Neben einem zweiten Badezimmer befinden sich hier zwei weitere Stauräume, von welchem einer als begehbare Kleiderschrank ausgebaut ist.

DG	m ²
Schlafzimmer	21,27
Abstellraum	4,44
Bad	4,04

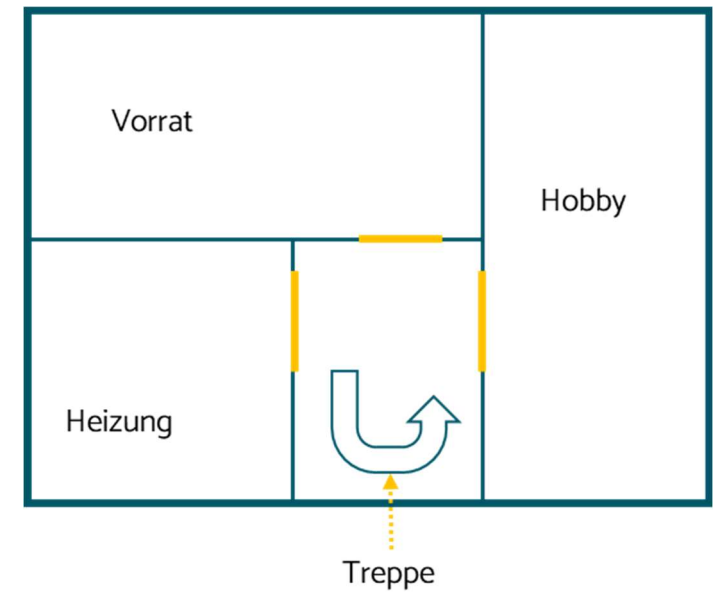




NOCH MEHR PLATZ

Durch die volle Unterkellerung des Hauses haben Ihre Platzsorgen ein Ende. Neben dem Technikraum, in welchem die Gas-Zentralheizung untergebracht ist, bieten zwei weitere Räume nützlichen Stauraum für Ihre Sachen.

Auch ein eigener Hobbyraum ist denkbar, da dank Kellerfenster etwas Tageslicht einfällt.





Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1991 ist voll funktionstüchtig und wurde stets gewartet. Aufgrund gesetzlicher Pflichten ist ein Austausch vom neuen Eigentümer jedoch vorzunehmen.



Am Ende der ruhigen Sackgasse befindet sich Ihre private Einzelgarage aus Stahlbeton. Weitere öffentliche, kostenlose Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

IHRE NACHBARSCHAFT

Die Stadt Rödermark ist Heimat für ca. 30.000 Einwohner aller Altersklassen und zugehörig zum Kreis Offenbach. Ober-Roden bildet den größten der fünf Stadteile und verfügt über eine exzellente Infrastruktur.

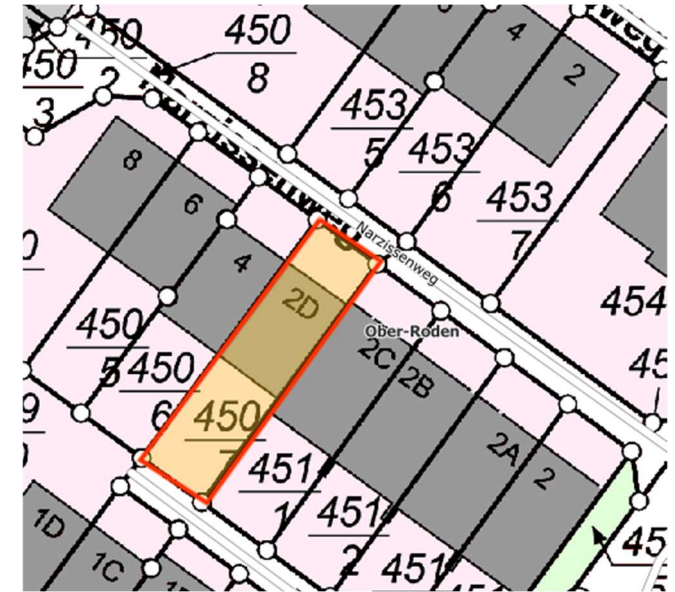




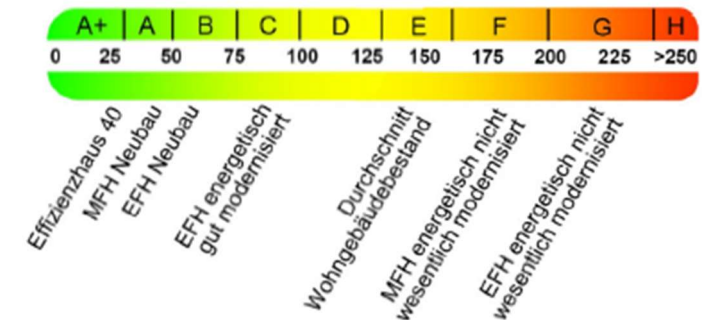
Das Wohngebiet Breidert entstand in den 1970er Jahren und bietet eine sehr hohe Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Dienstleistungsbetriebe sind in fußläufiger Distanz verfügbar. Die S-Bahn nach Frankfurt frequentiert zu Stoßzeiten im 15 Minuten-Takt.

Fakten und weitere Angaben

- **Grundstücksangaben:**
 - Gemarkung Ober-Roden, Flur 20, Flurstücke 450/7 & 450/1
 - Bodenrichtwert zum 01.08.2023: 675€/m²
 - Grundstücksgröße: ca. 177m²
- **Hausangaben:**
 - Baujahr 1975 in Massivbauweise
 - Wohnfläche: ca. 133m²
 - Nutzfläche: ca. 50m²
- **Wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen:**
 - 2009: Austausch der Fenster und Dachfenster
 - 2023: Instandsetzung der Heizungsrohre im Kellerraum zur Gartenseite
- **Energieausweis:**
 - Art: Bedarfsausweis
 - Endenergiebedarf: 220,7 kWh/(m²+a)
- **Provisionshinweis:**
 - 3,57 % (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis. Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Auftraggeber in gleicher Höhe provisionspflichtig aktiv sind.



Vergleichswerte Endenergie ⁴



Rechtliche Angaben des Anbieters

PFALZGRAF Immobilien GmbH

Am Geisert 5, 55413 Weiler bei Bingen

Geschäftsführer: Dennis H. Yumuk, Markus M. Wanning

Registergericht: Mainz I HRB: 49439

St-Nr.: 08/655/52188 | USt-IdNr.: DE328599206

Rechtshinweis

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.