

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Rödermark

**\*\*\*LUST AUF HAUS - IM - HAUS ?\*\*\*PROVISIONSFREIE  
GARTENWOHNUNG im 4-FAMILIENHAUS**



Objekt-Nr. **OM-329914**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Neubauer-Lux

63322 Rödermark  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1986	Preis Garage/Stellpl.	10.000 €
Etagen	2	Hausgeld mtl.	155 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE: WOHNEN WO DAS HERZ AUFATMET

Willkommen in Ihrem persönlichen Wohntraum! Diese schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung in Rödermark/Urberach vereint Lebensqualität, Komfort und Idylle – und das in einer seltenen Feldrandlage (Sackgasse-Anliegerstrasse).

Das Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohnparteien wurde von einem namhaften Bauträger in solider und massiver Bauweise errichtet, das durch seine ruhige, familiäre Atmosphäre besticht. Mit einer durchdachten, auch heute noch modernen Raumaufteilung, bietet sie ein Zuhause, in dem Sie sich von der ersten Minute an wohlfühlen werden.

Der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zu Ihrem PRIVATEN GARTEN (ca. 80qm) lädt dazu ein, den Tag bei einem Glas Wein unter freiem Himmel ausklingen zu lassen. Hier finden Sie Ihren Rückzugsort: ein Platz für Ihr Kind zum Spielen, für Ihre Gartenideen oder einfach für entspannte Stunden. Eine tolle Haus-im-Haus-Lösung!

Das Bad ist neu -mit schöner Dusche, Waschtisch und Badewanne, das WC ist separat. Zwei weitere Räume – perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice – bieten Ihnen Flexibilität und Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Ein besonderes Highlight ist der PKW-Stellplatz, der Ihnen stressfreies Parken DIREKT vor der Haustüre garantiert.

Abgerundet wird das Angebot durch die naturnahe Feldrandlage: Hier genießen Sie Ruhe, während Sie dennoch schnell die Annehmlichkeiten des Stadtlebens erreichen. Spaziergänge, Joggen und Radfahren in der Natur beginnen quasi direkt vor Ihrer Haustür, und Urberach selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allem, was das Herz begehrt.

Machen Sie diese Wohnung zu Ihrem Zuhause und erleben Sie jeden Tag ein kleines Stück Urlaub im Grünen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern.

Hier ist alles möglich – Ihr neuer Anfang wartet auf Sie!

PS: Die (nicht mehr neuwertige, aber vorhandene) Einbauküche ist im Kaufpreis von 259T€ enthalten genauso enthalten, wie der PKW-Stellplatz. Die Wohnung wurde seit Erstellung des Hauses immer wieder instand gehalten und renoviert (z.B. großflächige Q3-Spachtelungen), jedoch bringt jeder Käufer seine eigenen Vorstellungen von Renovierungen vor Einzug noch mit ein.

## Sonstiges

KEINE MAKLERANFRAGEN - PROVISIONSFREIES ANGEBOT -

## Lage

Rödermark/Urberach, hervorragende Feldrandlage

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Deko

# Exposé - Galerie



Deko



Garderobe



# Exposé - Galerie



Essbereich Richtung Flur

# Exposé - Galerie



Essbereich Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



WC



WC

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Homeoffice



Garten ca. 80qm