

# Exposé

## Wohnung in Rödermark

### NEUBAU-Eigentumswohnung in Rödermark-Urberach



Objekt-Nr. OM-279977

#### Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Baugesellschaft Turnus mbH

Habichtweg 14  
63322 Rödermark  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,39 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Feldrandlage von Rödermark-Urberach entsteht ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen teilen sich auf in 2 Wohnungen im Erdgeschoss, 2 Wohnungen im Obergeschoss sowie eine Dachgeschosswohnung.

Durch einen Aufzug, der Sie vom Kellergeschoss bis in die Dachgeschosswohnung befördert, sind alle Eigentumswohnungen barrierefrei zugänglich.

Das Gebäude wird in massiver Niedrigenergiebauweise (KFW55) erbaut. Die wärmepumpenbetriebene Fußbodenheizung sorgt für zukunftssichere und bezahlbare Wärme. Große gemauerte Kellerräume für jede Wohnung sowie ein gemeinsamer Waschraum im Kellergeschoss erhöhen den praktischen Alltagsnutzen. Im Außenbereich stehen für jede Wohnung ein bis zwei Kfz-Stellplätze zur Verfügung (separat zu erwerben). Voraussichtliche Fertigstellung / Übergabe ist für das 4. Quartal 2024 geplant.

Die hier angebotene 4-Zimmer-Wohnung (Nº 3) befindet sich im Obergeschoss (siehe Grundriss). Sie besitzt einen sonnenorientierten Balkon in Süd-West-Ausrichtung und lädt zum Verweilen im Freien mit Blick ins Grüne ein. Weitere Angaben zur Zimmeraufteilung entnehmen Sie der Grundrissdarstellung.

## Ausstattung

Auszug aus dem Leistungsumfang:

- Niedrigenergiebauweise (KFW55)
- Aufzug vom Keller bis Dachgeschoss
- Barrierefreie Wohnungszugänge
- Massivbauweise
- Dacheindeckung mit Dachsteinen
- Granitbelag im Treppenhaus
- Bodenebene Duschen
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Raumgesteuerte Fußbodenheizung
- Kunststofffenster, weiß, 3-fach verglast
- Elektrische Rollläden
- Bodenbeläge in sämtlichen Räumen mit modernen, großformatigen Bodenfliesen
- Tapezierfertige Wand- und Deckenflächen
- Ein gemauerter, abschließbarer Kellerraum pro Wohnung
- Waschraum (gemeinschaftlich)

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Neubauprojekt liegt Rödermark-Urberach. Die Stadt Rödermark mit seinen ca. 28.000 Einwohnern liegt in unmittelbarer Nähe zu den Städten Frankfurt, Offenbach, Darmstadt und Aschaffenburg.

Mit dem Auto erreichen Sie über die B45 und B26 sowie die A 3 die Mainmetropole Frankfurt sowie die Städte Offenbach, Darmstadt und Aschaffenburg. Außerdem hat die Stadt Rödermark mit eigenem Bahnhof mit der S-Bahn (Rödermark - Offenbach - Frankfurt - Wiesbaden - Mainz) und der Dreieichbahn (Dieburg - Frankfurt) einen optimalen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Hinzu kommen etliche Busverbindungen in alle Orte der Region.

Neben der guten Infrastruktur und Anbindung ergibt sich ein hohe Freizeit- und Erholungswert aus den nahegelegenen Wiesen und Wäldern. Das Badehaus, Vereine und Museen tragen zu attraktiven Freizeitmöglichkeiten und einer hohen Lebensqualität bei.

Schulen, Kitas, Ärzte, Apotheken, Pflegedienste, Schwimmbad, Baumärkte, Banken sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten runden das Angebot ab.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flurbereich



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Kochen/Essen/Wohnen



Kochen/Essen/Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon



Blick auf den Balkon



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

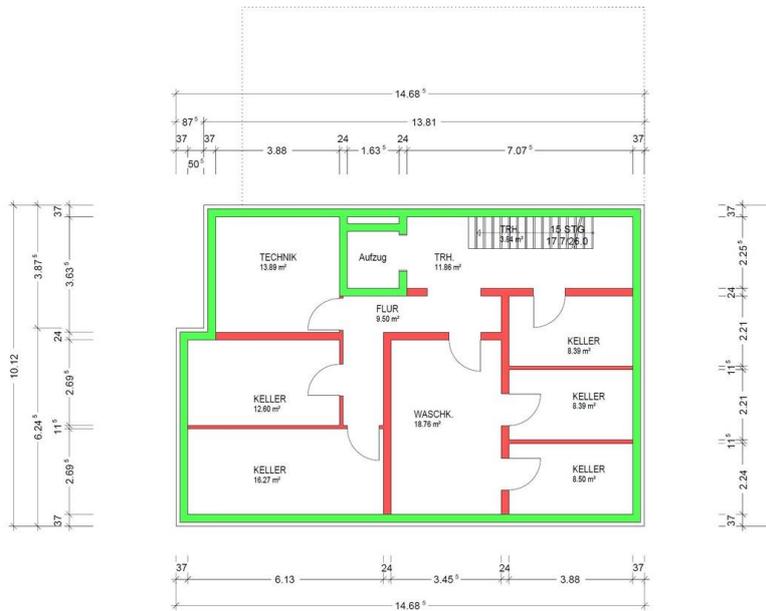


Schlafzimmer 3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss