

Exposé

Wohnung in Rödermark

*****WÄR` DAS WAS FÜR SIE ?...EIN SONNIGES ZUHAUSE
MIT WEITEM BLICK UND LEISEM GLÜCK*****



Objekt-Nr. OM-468754

Wohnung

Verkauf: **324.000 €**

Ansprechpartner:
CARMENCITA GmbH - Dipl.-Ing. Hans Neubauer-
Lux

63322 Rödermark
Hessen
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

WÄR' DAS WAS FÜR SIE? ... EIN SONNIGES ZUHAUSE MIT WEITEM BLICK UND LEISEM GLÜCK

PROVISIONSFREI

Vielleicht ist es genau dieses LEISE GLÜCK, das diese Wohnung so besonders macht. Kein lauter Auftritt, kein übertriebener Luxus - sondern ein Zuhause, das sich vom ersten Moment an gut anfühlt: HELL, GEPFLEGT, FREUNDLICH und mit einem BLICK INS GRÜNE, der jeden Tag ein bisschen leichter macht.

Von den ZWEI BALKONEN schauen Sie über Felder bis zum Wald. Morgens frische Luft, Natur vor der Tür - und sogar die REHE FÜHLEN SICH IN DER NÄHE DIESES HAUSES BESONDERS WOHL. Mit etwas Glück können Sie sie am Morgen ganz in Ruhe beobachten. Abends wird der Balkon zum Lieblingsplatz - für ein Glas Wein, eine Tasse Tee oder einfach diesen Moment: Hier bin ich richtig.

Innen überzeugt die Wohnung mit einem GROSSZÜGIGEN WOHN- UND ESSBEREICH, einer schönen KÜCHE MIT BALKONZUGANG, separatem Schlaftrakt, TAGESLICHTBAD, Gäste-WC und Abstellraum. Vor der Haustür beginnen WALD- UND FELDWEGE zum Spazieren, Joggen und Durchatmen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen ca. einen Kilometer entfernt. BUS- UND S-BAHN-VERBINDUNG, Kindergarten und Schule sind ebenfalls vorhanden.

DIE HIGHLIGHTS

- ZWEI BALKONE mit weitem Blick über Felder bis zum Wald
- 1 BALKON MIT ELEKTRISCHER MARKISE für angenehme Sonnen- und Schattenmomente
- HELLER WOHN- UND ESSBEREICH mit angenehmer Wohlfühlatmosphäre
- KÜCHE MIT DIREKTEM BALKONZUGANG
- RUHIGE, GRÜNE LAGE mit Wald- und Feldwegen direkt vor der Haustür und guter Infrastruktur in der Nähe

Zur Wohnung gehören ein TIEFGARAGENSTELLPLATZ und ein SEPARATER AUSSENSTELLPLATZ, die für insgesamt 15K zusätzlich zum Kaufpreis mit erworben werden (Gesamtkaufpreis: 339K). Ein Kellerraum sowie die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche runden das Angebot ab. Die wunderschöne Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen!

Wenn das etwas für Sie ist, dann melden Sie sich umgehend bei mir. Ich freue mich, Ihnen diese wunderschöne Wohnung zeigen zu dürfen.

Sonstiges

Da wir großen Wert auf einen VERBINDLICHEN UND UNKOMPLIZIERTEN VERKAUFSPROZESS legen, freuen wir uns über ein FINANZIERUNGSZERTIFIKAT IHRER BANK. Die Bescheinigung wird in der Regel schnell ausgestellt und bestätigt, dass eine Finanzierung in der erforderlichen Größenordnung grundsätzlich möglich ist.

Besichtigungen finden INDIVIDUELL statt, da die WOHNUNG NOCH BEWOHNT ist.

Bitte haben Sie Verständnis, dass keine Adresse und keine weiteren Unterlagen vorab verschickt werden können.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hier tafelt man...

Exposé - Galerie



Wohnen



Essen

Exposé - Galerie



einfach...Zuhause!



schöne Momente



Dekokamin

Exposé - Galerie



Art



Art

Exposé - Galerie



Illuminieren



der Blick nach draussen



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Deko

Exposé - Galerie



Badewanne



Dusche und WC

Exposé - Galerie



Deko Bad



Flur

Exposé - Galerie



Hoch im Norden.....



Gäste-WC



Gast/Kind/Homeoffice

Exposé - Galerie



MOIN !



RUHE-OASE



KRAFT TANKEN

Exposé - Galerie



2. Balkon



GOOD VIBES

Exposé - Grundrisse

Finanzierungsbeispiel - unverbindliche Orientierung

Stand: 23.06.2026

FINANZIERUNGSBEISPIEL

Wohnung | Kaufpreis 339.000 EUR | Eigenkapital 80.000 EUR | provisionsfrei

1.150 EUR

monatliche Rate unter Berücksichtigung des Eigenkapitals

Das entspricht in etwa der monatlichen Miete für eine Wohnung dieser Art.

Kaufpreis, Nebenkosten und Finanzierungsbedarf

Position	Ansatz	Betrag
Kaufpreis der Wohnung	Vorgabe	339.000 EUR
Grunderwerbsteuer Hessen	6,00 %	20.340 EUR
Notar	ca. 1,00 %	3.390 EUR
Grundbuch / Umschreibung	ca. 0,50 %	1.695 EUR
Gesamtkosten inkl. Kaufnebenkosten		364.425 EUR
Abzüglich Eigenkapital		-80.000 EUR
Zu finanzierender Betrag		284.425 EUR

Monatliche Belastung

Berechnung	Betrag
Start-Zinsanteil / Monat	913 EUR
Start-Tilgungsanteil / Monat	237 EUR
Monatliche Rate gesamt	1.150 EUR

Zinsspanne zur Orientierung

Sollzins	Rate
3,70 %	1.114 EUR
3,85 %	1.150 EUR
4,00 %	1.185 EUR

Wichtige Hinweise

- Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität, Beleihungsauslauf, Objektprüfung, Zinsbindung und Tilgung ab.
- Notar-, Grundbuch- und Umschreibungskosten sind Orientierungswerte; die endgültigen Gebühren richten sich nach dem Einzelfall.

Quellenbasis

- Hessisches Verwaltungsportal: Grunderwerbsteuer Hessen 6 %.
- Dr. Klein / Interhyp / BauFi24: aktuelle Bauzins-Orientierung Juni 2026, etwa 3,57 % bis rund 4,00 % für 10 Jahre.
- Dr. Klein / Interhyp: 1,00 % anfängliche Tilgung als häufige Mindesttilgung.
- Dr. Klein / Commerzbank: Notar und Grundbuch zusammen üblicherweise ca. 1,5 % des Kaufpreises.

Hinweis: Dieses Rechenbeispiel ersetzt keine individuelle Finanzierungsberatung und kein verbindliches Kreditangebot.

Seite 1