

NEUBAU 11-FAMILIENHAUS



URBERACHERSTRASSE 18, 63322 RÖDERMARK - MESSENHAUSEN





11 EIGENTUMSWOHNUNGEN

SCHLÜSSELFERTIGE AUSSTATTUNG

- moderne Architektur
- großzügige, offen gestaltete Grundrisse
- Erschließung über Treppenhaus mit Aufzug
- private Gärten für die Erdgeschoss-Wohnungen
- große Dachterrassen und Balkone in den oberen Geschossen
- Stellplätze in offenen Garagen, Carports und Außenstellplätze auf dem Grundstück
- Barrierefreier Aufzug vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss
- geräumige Kellerräume
- helle, freundliche Wohnungen mit qualitativ hochwertiger Ausstattung
- sämtliche Bodenbeläge inkl. Fußbodenheizung
- moderne Haustechnik (u.a. Gegensprechanlage, digitale Satellitenanlage)
- elektrische Rollläden



- Bäder mit Handtuchheizkörpern, und bodengleicher Dusche und teilweise mit Badewanne.
- nachhaltiges und energieeffizientes bivalentes

Heizungssystem mit Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einem Gas-Brennwertkessel

- Sonderwünsche nach Rücksprache

LAGE

Die Stadt Rödermark mit ihren Ortsteilen Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Messenhausen hat ca. 28.500 Einwohner und liegt in der „Grünen Mitte“ des südlichen Rhein-Main-Gebietes im Kreis Offenbach. Rödermark überzeugt mit der Bandbreite ihres Kultur-, Kunst- und Freizeitangebotes in Kombination mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden und bietet somit eine, für eine Stadt dieser Größe, außergewöhnlich hohe Lebens- und Wohnqualität.

Dieses überaus attraktive Profil wird von den Stadtteilzentren mit Einzelhandel und Einkaufszentren sowie eines umfangreichen ärztlichen Angebots komplettiert.

Die sehr gute Verkehrsinfrastruktur ermöglicht es, sowohl mit einer in kurzen Abständen fahrenden S-Bahn als auch mit dem eigenen Fahrzeug, über sehr gut ausgebaute Straßenverbindungen, von Rödermark in wenigen Minuten in die hessischen und bayerischen Großstädte Frankfurt,



Offenbach, Wiesbaden, Darmstadt und Aschaffenburg zu gelangen.

Der Flughafen Frankfurt/Rhein-Main sowie der Business Airport Egelsbach sind in ca. 20 Minuten zu erreichen. Mittelgebirge wie Spessart, Odenwald und Taunus, Landschaften um die Flüsse Rhein und Main sowie idyllische Städte wie das mittelalterliche Seligenstadt, bieten sich als leicht erreichbare Ausflugsziele für eine einfach durchzuführende Freizeitgestaltung an.

Dies sind nur einige Gründe, die Rödermark bereits zu einer der gefragtesten Regionen im Einzugsgebiet der wohl bedeutendsten Finanzmetropole Europas gemacht haben.

Profitieren auch Sie von einem sehr ausgewogenen Preisniveau der Wohn- und Gewerbeimmobilien – ein unschätzbare Vorteil bei dieser Lage im Herzen der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Wir freuen uns sehr, Sie in Rödermark zu begrüßen. Herzlich willkommen!

Die Firma Schwerber Hausbau GmbH, die aus der im Jahre 1988 gegründeten Firma „Schwerber Hausbau“ hervorgegangen, wurde 2008 gegründet. Insgesamt wurden durch die Schwerber Hausbau bzw. durch die Schwerber Hausbau GmbH mehr als 400 Einheiten erstellt.

Auf einem ca. 1.623 m² großen Grundstück in Messenhausen errichten wir ein modernes Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Wohnungen. Messenhausen, als kleiner Ortsteil Rödermarks, bietet durch seine Lage abseits aller überörtlichen Verkehrsverbindungen, die aber in wenigen Minuten und leicht erreichbar sind, die Ruhe und Beschaulichkeit, die wir heute als Ausgleich zum stressigen Alltag suchen. Durch die Nähe zu den anderen Stadtteilen bieten sich ebenfalls vielfältige Möglichkeiten für die Alltags- und Freizeitgestaltung.

In den Ortsteilen Ober-Roden und Urberach befinden sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften, Grundschulen, eine weiterführende Schule mit gymnasialer Oberstufe und je ein Bahnhof.

Von Ober-Roden aus verbinden die S-Bahn-Linie S1 und die Dreieichbahn Rödermark mit den umliegenden Städten Offenbach, Frankfurt, und Wiesbaden. Parallel dazu

bestehen Busverbindungen in die Orte der Umgebung sowie nach Darmstadt. Für kulturelle Erlebnisse haben Sie in der Kulturhalle Rödermark die Wahl zwischen jährlich über 100 Veranstaltungen. Die bäuerliche Hofreite „Dinjer Hof“ bietet neben diversen Veranstaltungen auch Raum für Ihre eigenen Festlichkeiten.

In Urberach erweitern „das Badehaus“, ein Schwimmbad mit Sauna- und Wellness-Oase, das sportliche, die Kelterscheune und ein privates kleines Theater mit diversen Veranstaltungen das kulturelle und ein Kino sowie verschiedene Restaurants das Freizeitliche Angebot.

Zudem laden die umliegenden Wälder zur Erholung im Grünen ein.

Dies soll nur eine Auswahl an verschiedenen Angeboten darstellen, welche die Gemeinde Rödermark anbietet.

Die 3-Zimmer-Wohnungen und die 2-Zimmer- und 4-Zimmer-Penthäuser des Wohnhauses mit Wohnflächen von 76 m² bis 180m² bieten mit ihren großzügigen Grundrissen lichterfüllte Innenräume. Je nach Lage ist ihnen ein großzügiger Balkon oder eine Terrasse bzw. Dachterrasse zugeordnet.

Die Wohnungen im Erdgeschoss besitzen private Gärten, die durch einen großzügig gestalteten Zugang vom Wohnzimmer aus über eine geräumige Terrasse erreichbar sind.

Die statischen Teile des Hauses werden in solider Massivbauweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Alle Geschosse vom Keller bis in das Dachgeschoss sind über ein Treppenhaus und mit einem Aufzug zu erreichen. Es besteht die Möglichkeit, eine Garage, einen Carport oder einen Außenstellplatz direkt am Haus zu erwerben. Die gesamten Außenanlagen, inkl. der Kfz-Abstellplätze, Mülltonnen- und Fahrradplätze sowie der Bepflanzung, werden optisch ansprechend ausgeführt.

Nutzen Sie diese überaus lohnende Gelegenheit eine topmoderne, zukunftsorientierte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung zu erwerben und sich in Messenhausen niederzulassen.

OBJEKT

AUSSTATTUNG



Die moderne Architektur des Gebäudes zeigt sich in einer großzügigen und offenen Gestaltung der Grundrisse. Die hellen und freundlichen Wohnungen werden mit einer qualitativ hochwertigen Ausstattung und zeitgemäßer Haustechnik versehen.

Stellplätze für die Bewohner werden als Außenstellplätze und Garagen ausgeführt. Im Kellergeschoss befindet sich neben den Abstellräumen mit viel Stauraum der Wasch- und Trockenkeller. Ein rollstuhlgerechter Personenaufzug verbind-

det die Kellerräume mit allen Geschossen bis ins Dachgeschoss.

Jede Wohnung hat entweder durch den Privatgarten im Erdgeschoss, durch einen großen Balkon oder eine Dachterrasse in den oberen Geschossen einen direkten Grünbezug. Besonders die bodentiefen und beinahe raumhohen Kunststofffenster lassen zusätzliches Licht in die Wohnungen und ergänzen den modernen Charakter des Gebäudes. Durch Dreifachverglasung, Lüftungselement und elektrische Rolllä-

den wird die Ausstattung auch den gehobenen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht.

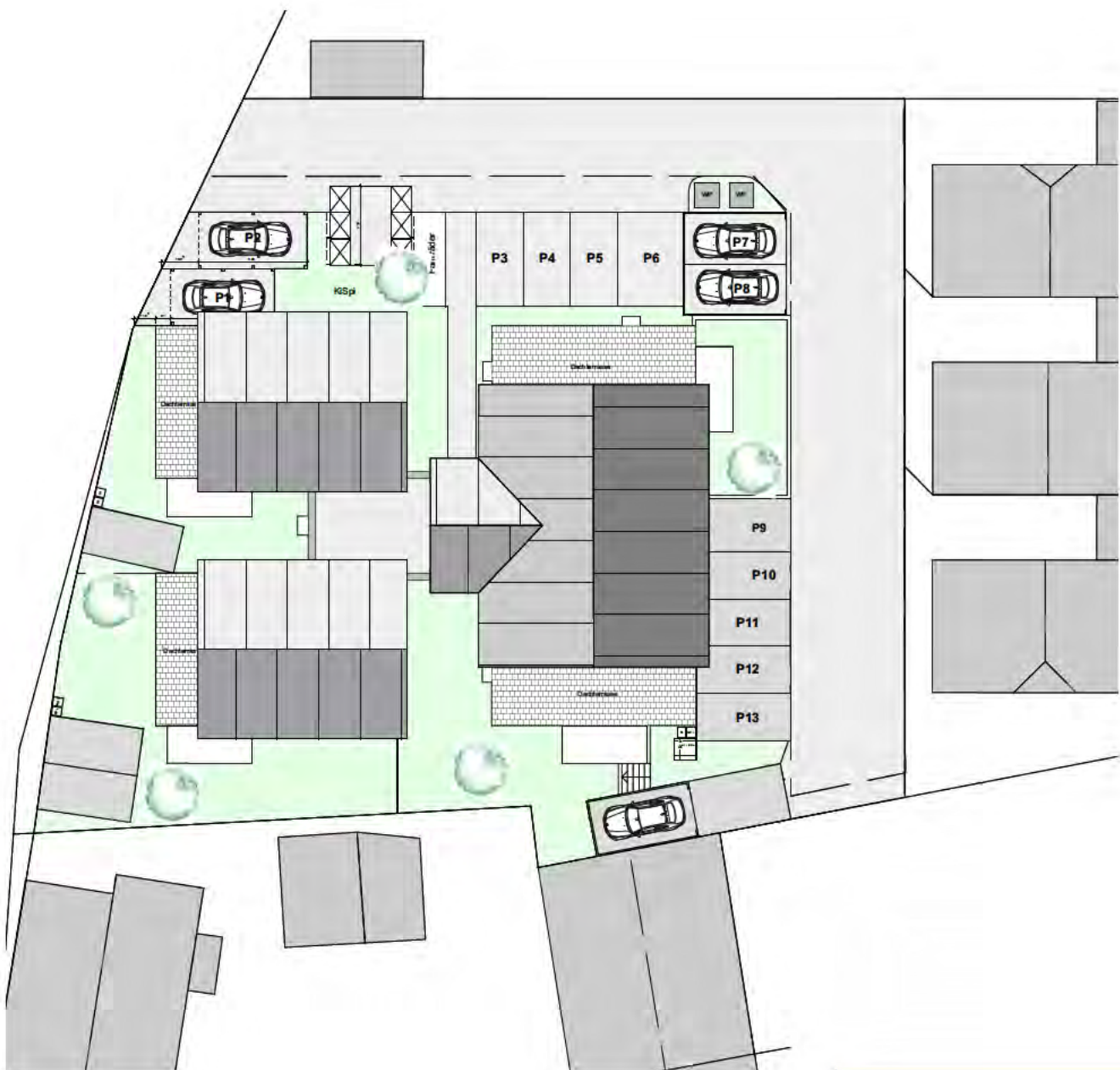
Die Standardausstattung des Wandbelags besteht aus Raufasertapete für die Wohn- bzw. Malervlies für die Feuchträume. Die Wohnbereiche erhalten wahlweise moderne Fertigparkett-, Laminat- oder Textilbeläge. In den Bädern werden Fliesen verlegt.

Die Bäder mit verchromten Armaturen, Handtuchheizkörpern und bodengleichen Duschen gehören ebenfalls bereits zur Grundausstattung. Eine energieeffiziente und nachhaltige Luft-Wärmepumpe versorgt die behagliche Fußbodenheizung sowie das Brauchwasser.

Für die Sicherheit sorgen Wohnungseingangstüren, die den neuesten Sicherheitsanforderungen entsprechen, sowie eine Video-Sprechanlage, die Sie rechtzeitig über Besuch oder Personen informiert, die Sie besuchen oder sprechen möchten. Über eine digitale Satellitenanlage wird der Empfang einer Vielzahl von Sendern sicher gestellt.

Bei weitergehendem Interesse können Sie gerne eine detaillierte, ausführliche Baubeschreibung bei uns anfordern.

Gerne können in Rücksprache mit dem Verkäufer etwaige Sonderwünsche berücksichtigt werden.



LAGEPLAN

ERDGESCHOSS

MFH MIT GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN
URBERACHERSTRASSE 18, RÖDERMARK-MESSENHAUSEN



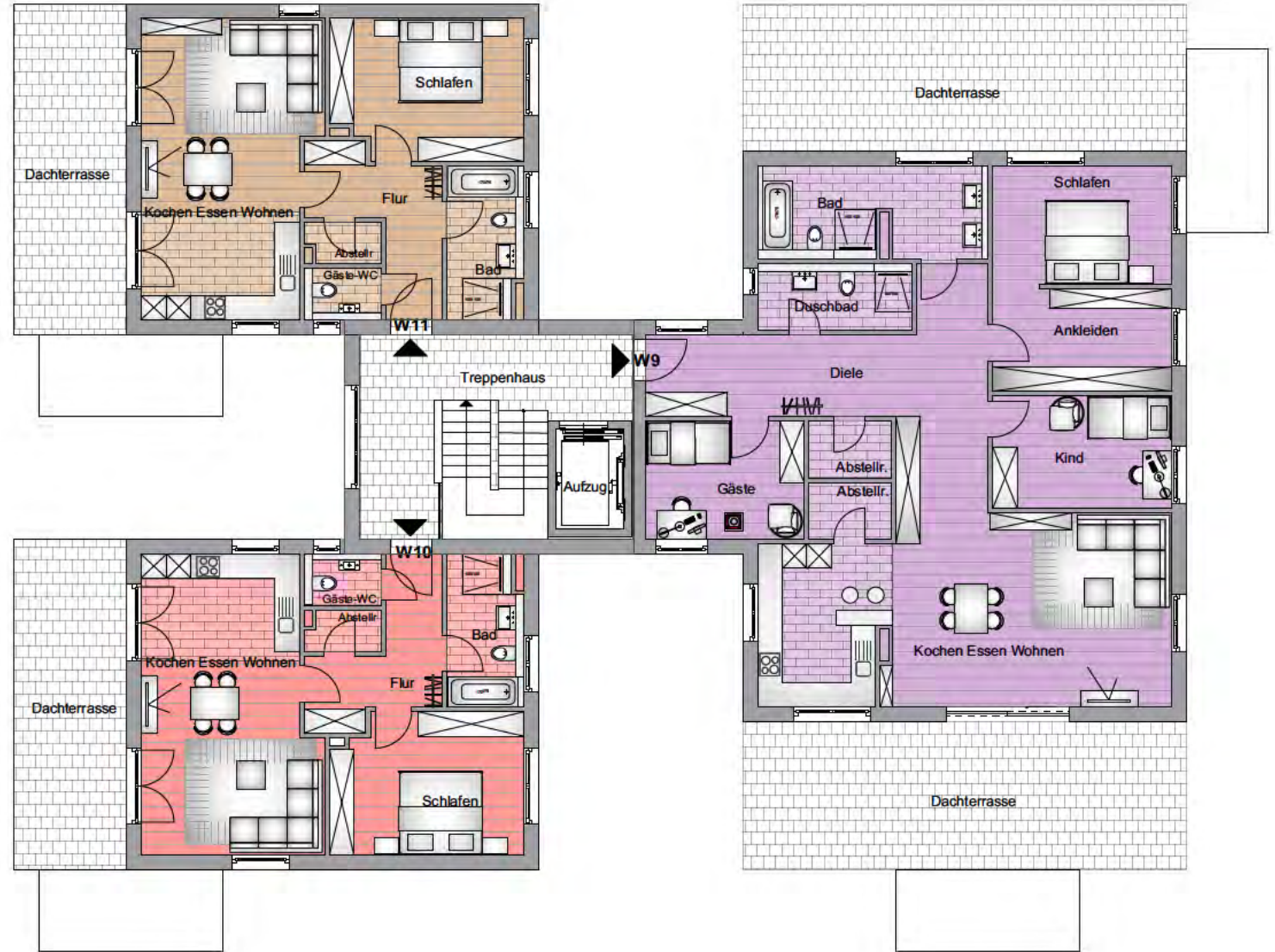
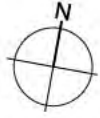


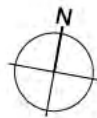
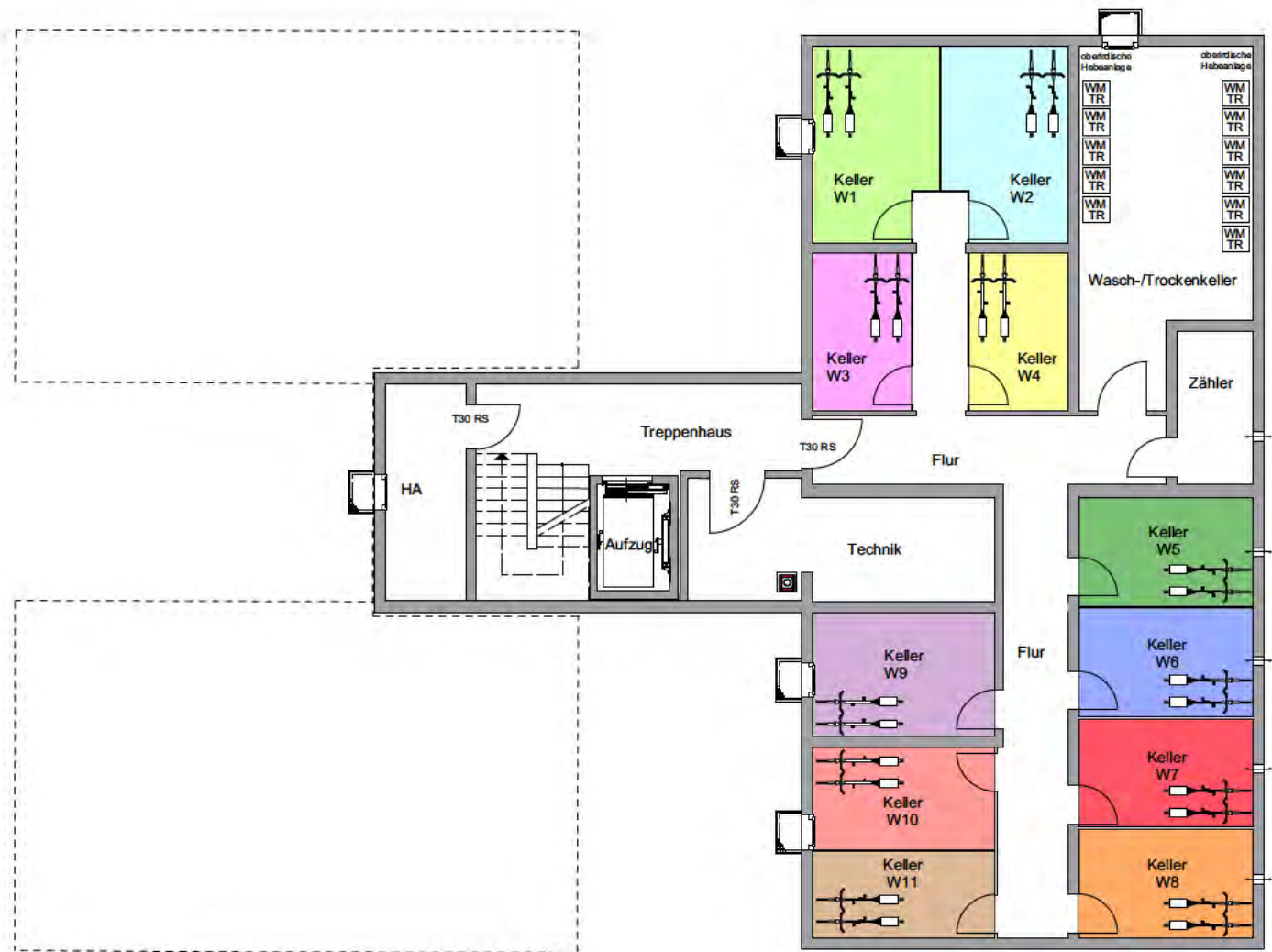
MFH MIT GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN
URBERACHERSTRASSE 18, RÖDERMARK-MESSENHAUSEN

1. OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

MFH MIT GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN
URBERACHERSTRASSE 18, RÖDERMARK-MESSENHAUSEN





MFH MIT GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN
URBERACHERSTRASSE 18, RÖDERMARK-MESSENHAUSEN

KELLERGEESCHOSS



WOHNUNGEN IM 11-FAMILIENHAUS

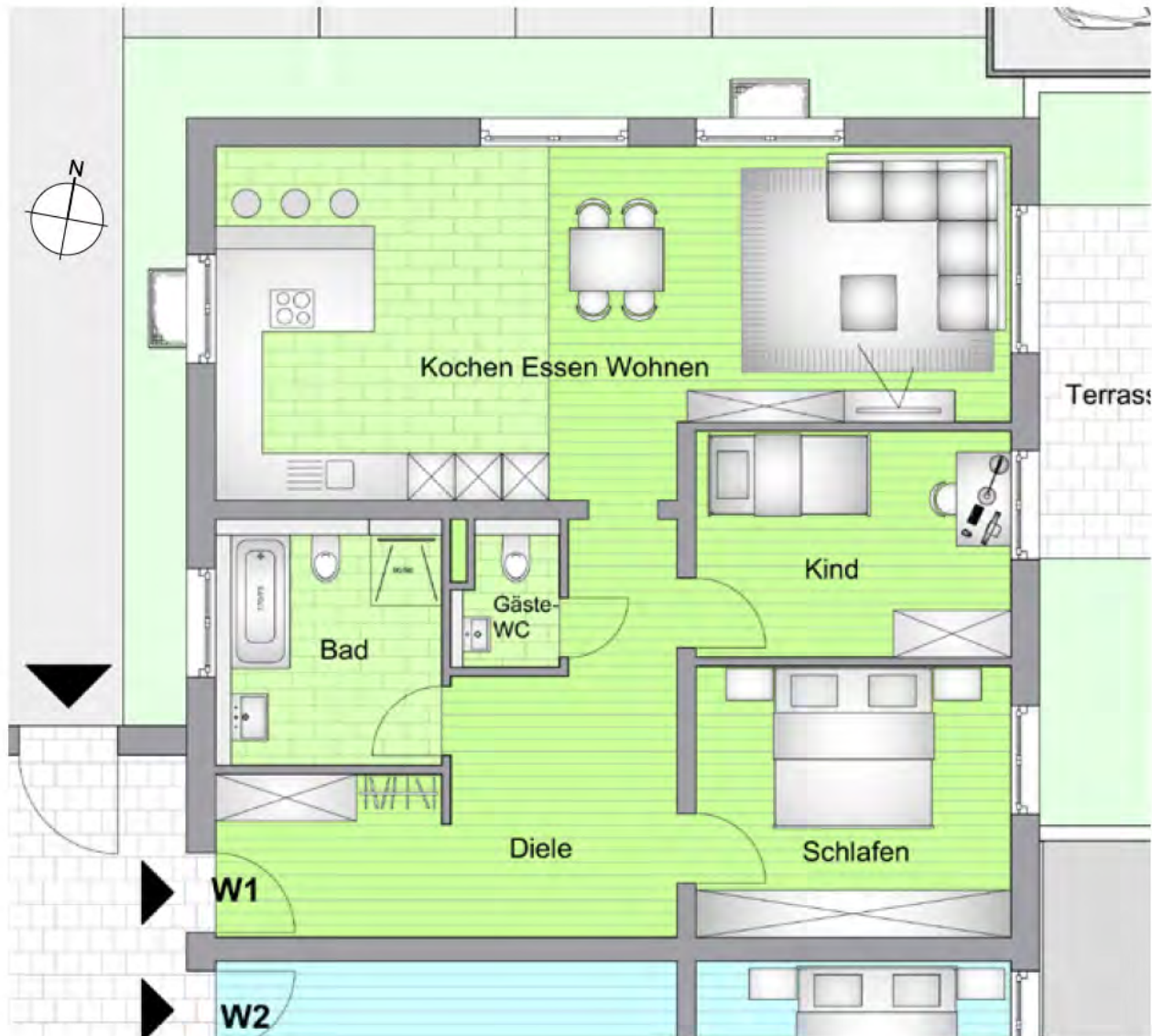


URBERACHERSTRASSE 18, 63322 RÖDERMARK - MESSENHAUSEN



W1-ERDGESCHOSS

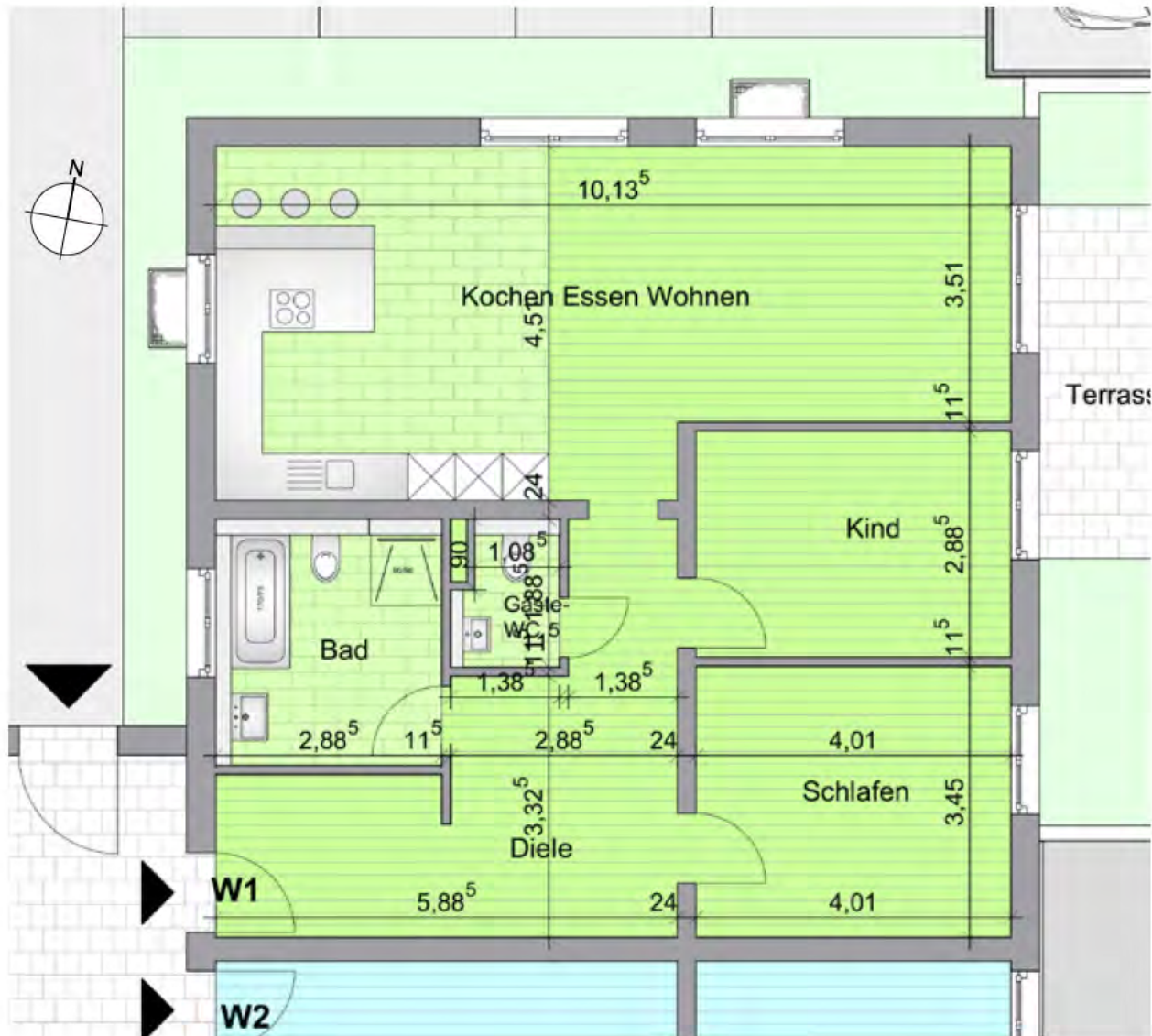
GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,16
Gäste WC	2,06
Schlafen	13,61
Kind	11,36
Bad	8,70
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Terrasse	4,72
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,62

W1-ERDGESCHOSS

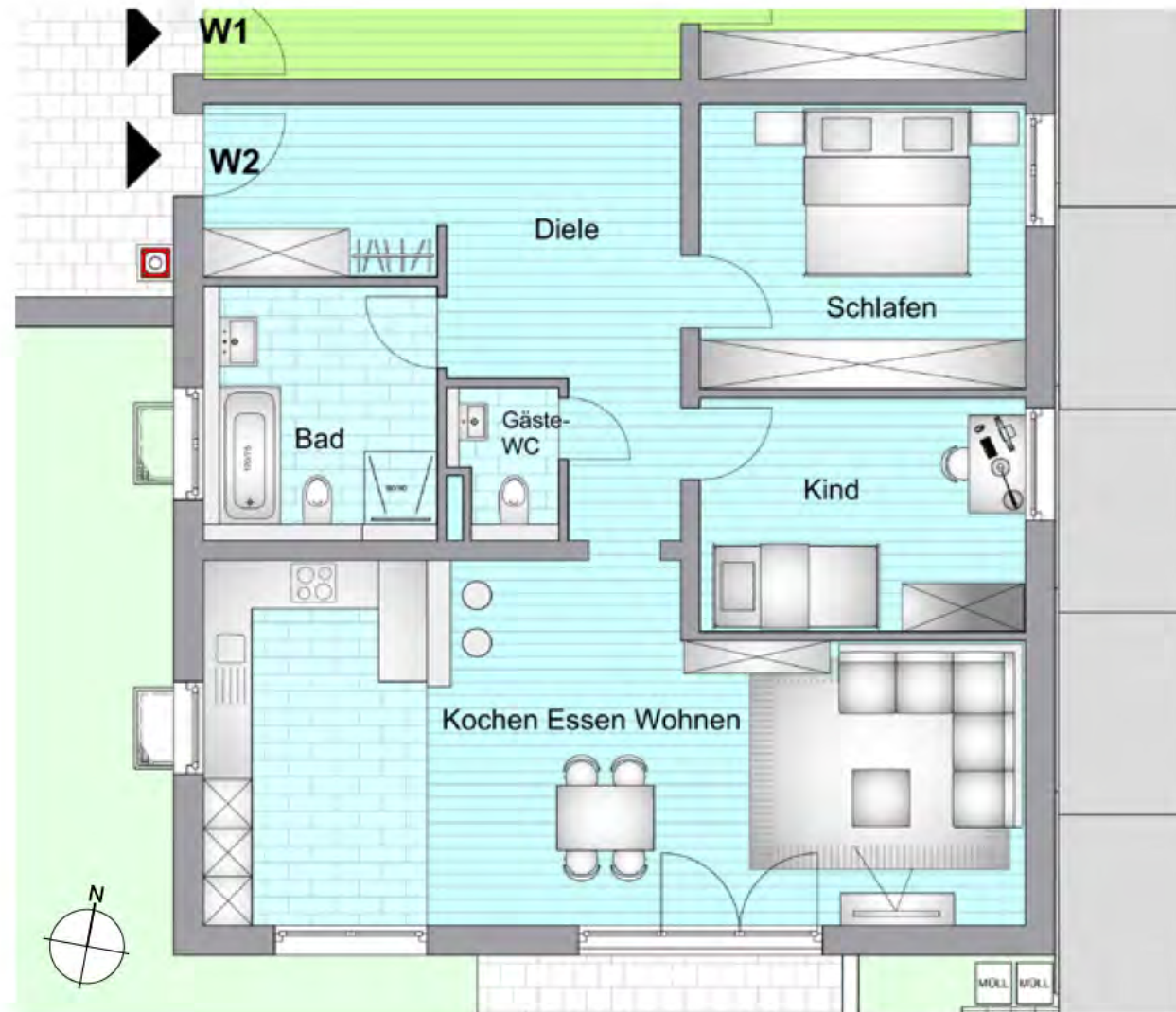
BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,16
Gäste WC	2,06
Schlafen	13,61
Kind	11,36
Bad	8,70
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Terrasse	4,72
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,62

W2-ERDGESCHOSS

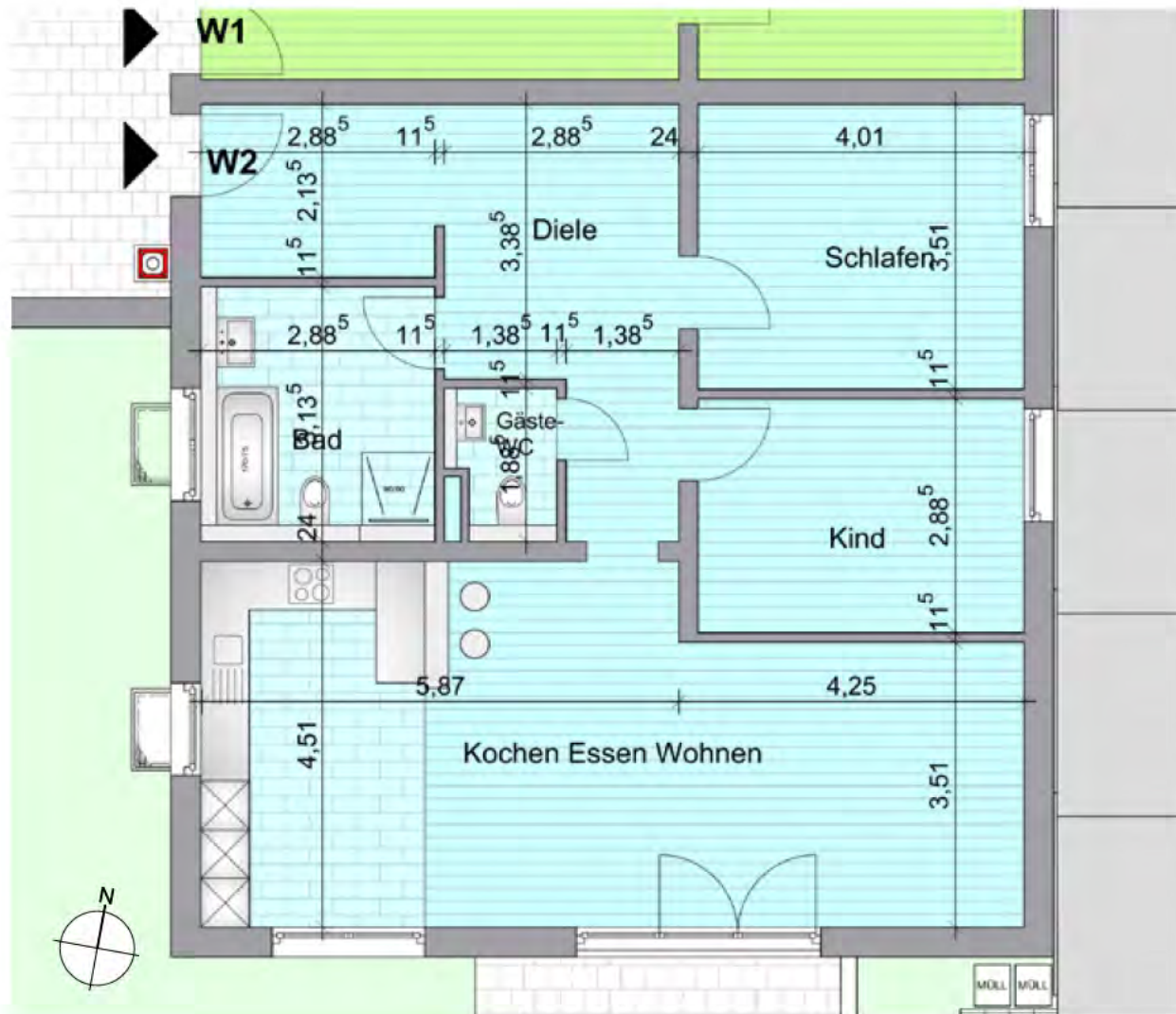
GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,51
Gäste WC	2,06
Schlafen	13,85
Kind	11,36
Bad	8,69
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Terrasse	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,99

W2-ERDGESCHOSS

BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,51
Gäste WC	2,06
Schlafen	13,85
Kind	11,36
Bad	8,69
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Terrasse	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,99

W3-ERDGESCHOSS

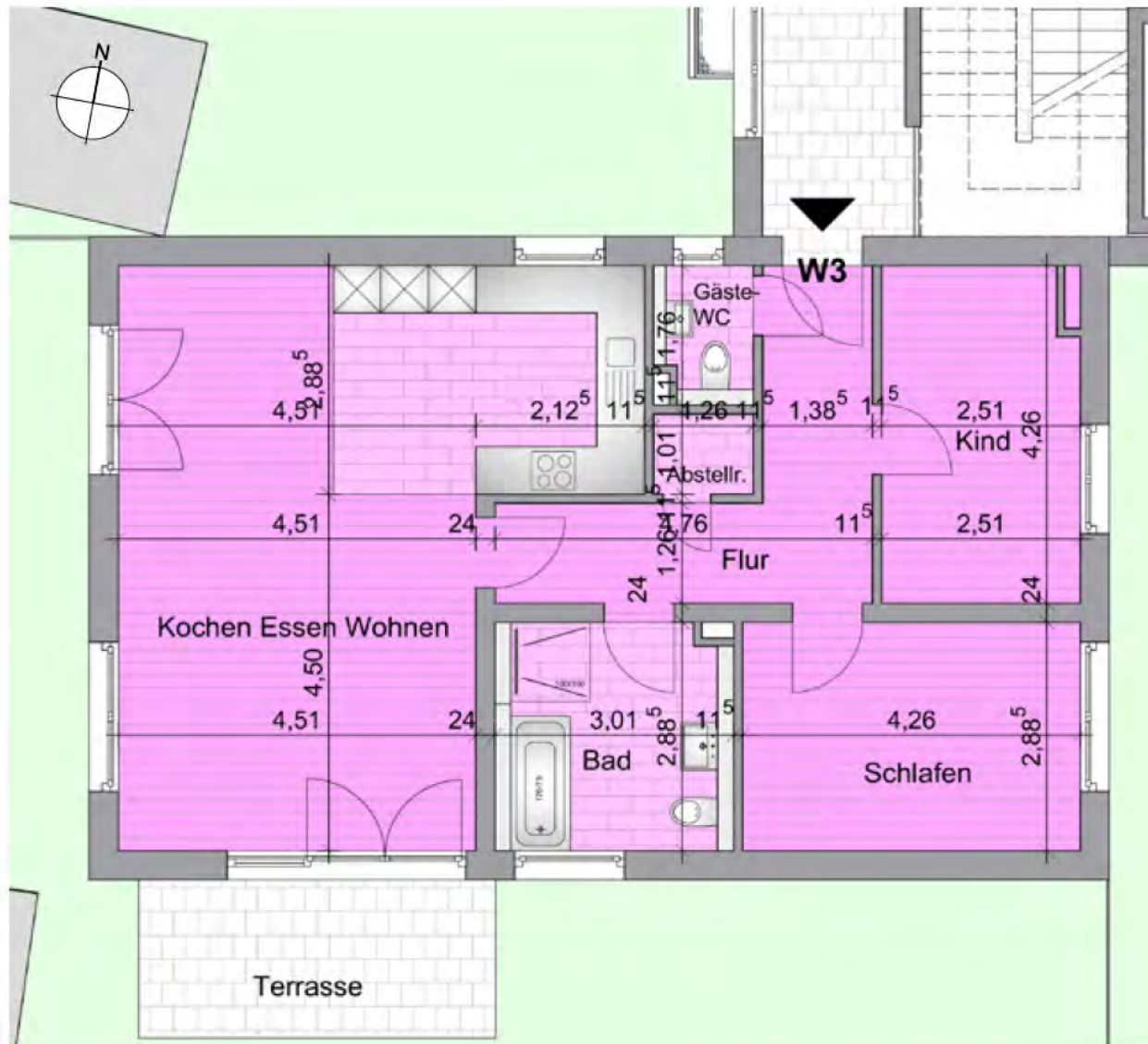
GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	9,96
Abstellraum	1,19
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Terrasse	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	87,14

W3-ERDGESCHOSS

BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG

DIN 277 (in qm)

Flur	9,96
Abstellraum	1,19
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Terrasse	4,50

Wohnfläche nach DIN 277 in qm

87,14

W4-1. ERDGESCHOSS

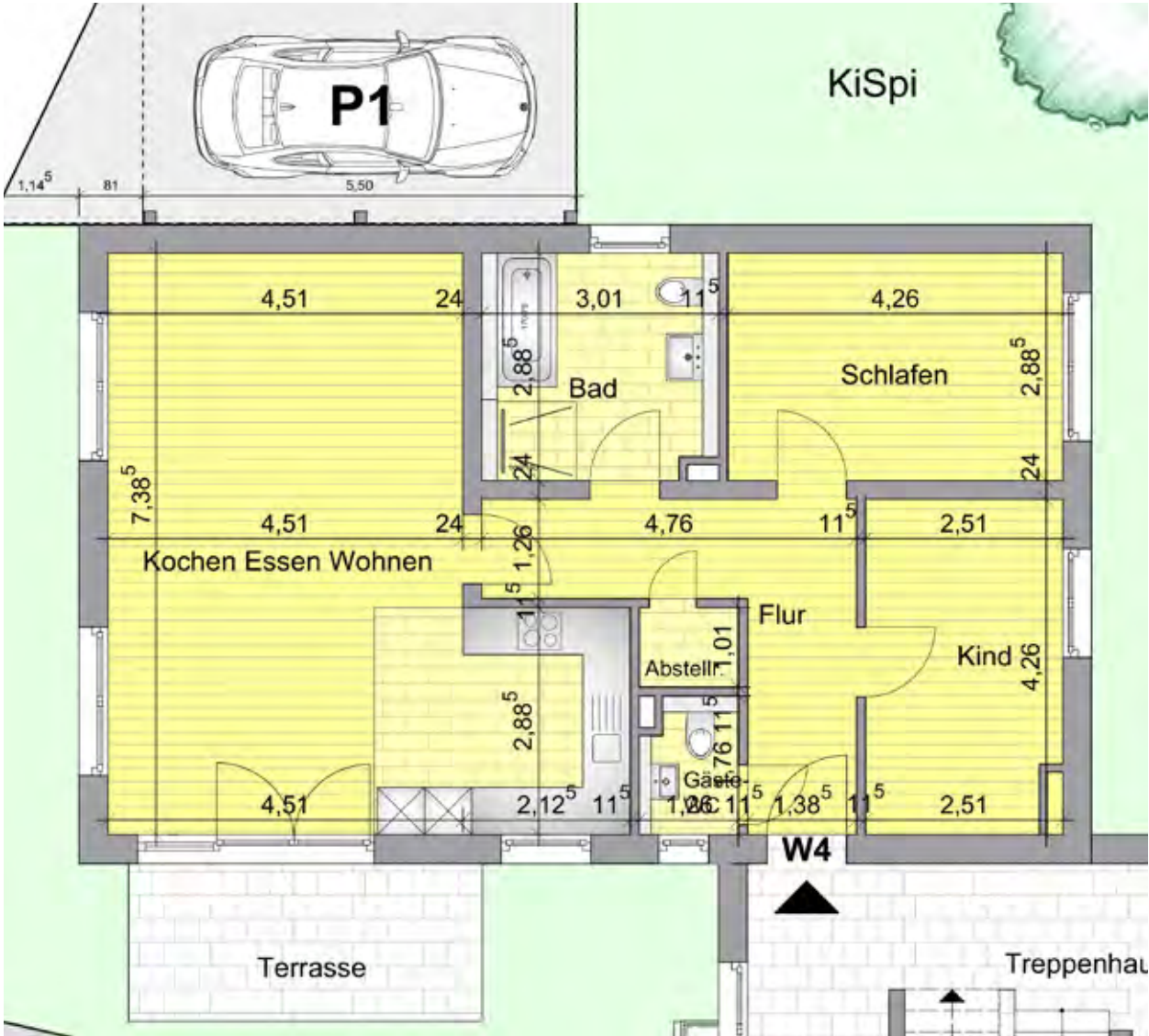
GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	9,96
Abstellraum	1,19
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Terrasse	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	87,14

W4-1. ERDGESCHOSS

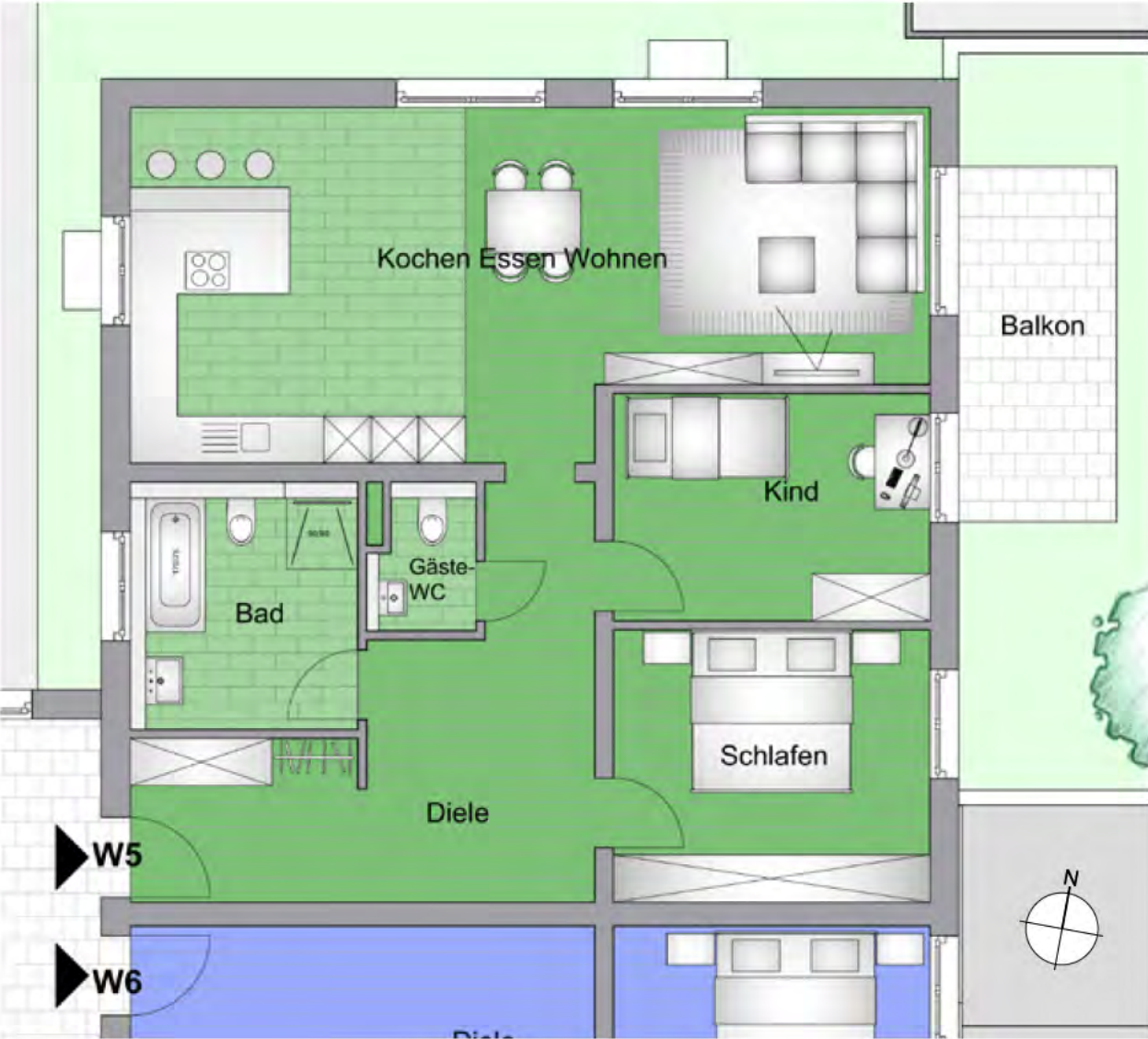
BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	9,96
Abstellraum	1,19
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Terrasse	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	87,14

W5-1. OBERGESCHOSS

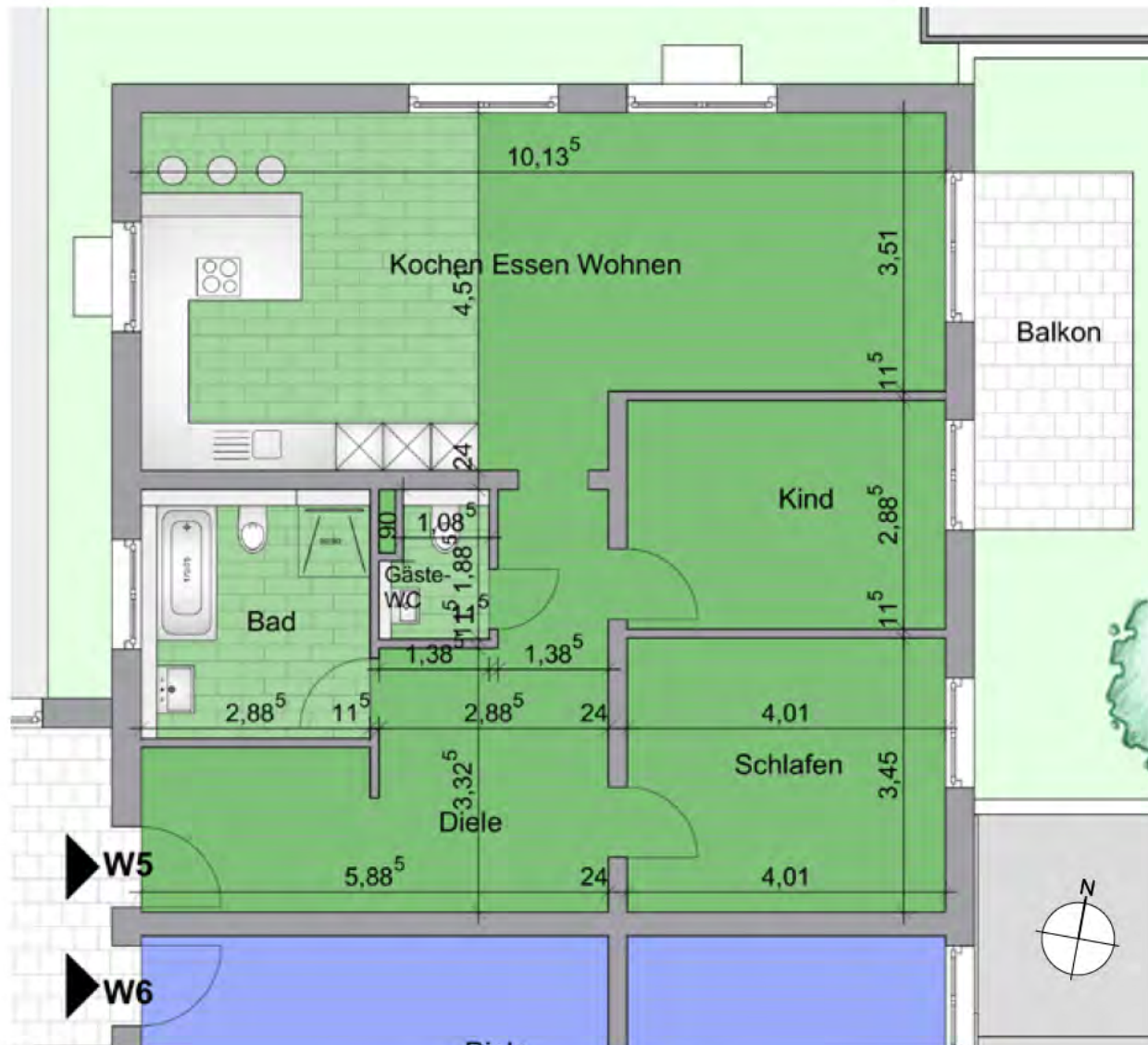
GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,16
Gäste WC	2,06
Schlafen	13,61
Kind	11,36
Bad	8,70
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Balkon	4,72
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,62

W5-1. OBERGESCHOSS

BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,16
Gäste WC	2,06
Schlafen	13,61
Kind	11,36
Bad	8,70
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Balkon	4,72
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,62

W6-1. OBERGESCHOSS

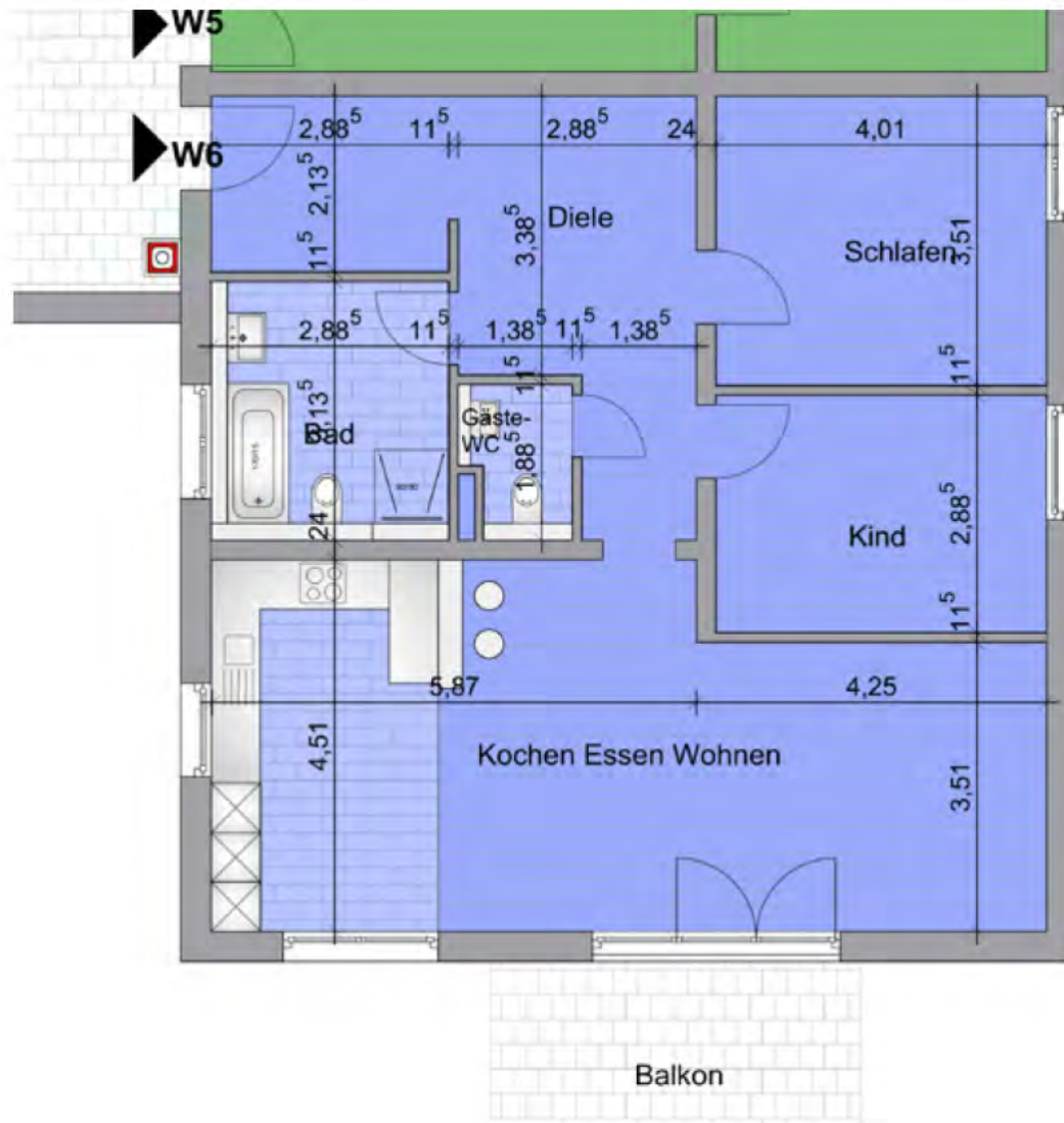
GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,51
Gäste WC	2,02
Schlafen	13,85
Kind	11,36
Bad	8,69
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Balkon	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,99

W6-1. OBERGESCHOSS

BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	18,51
Gäste WC	2,02
Schlafen	13,85
Kind	11,36
Bad	8,69
Kochen/Wohnen/Essen	41,02
Balkon	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	99,99

W7-1. OBERGESCHOSS

GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	9,96
Abstellraum	1,21
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Balkon	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	87,16

W7-1. OBERGESCHOSS

BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	9,96
Abstellraum	1,21
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Balkon	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	87,16

W8-1. OBERGESCHOSS

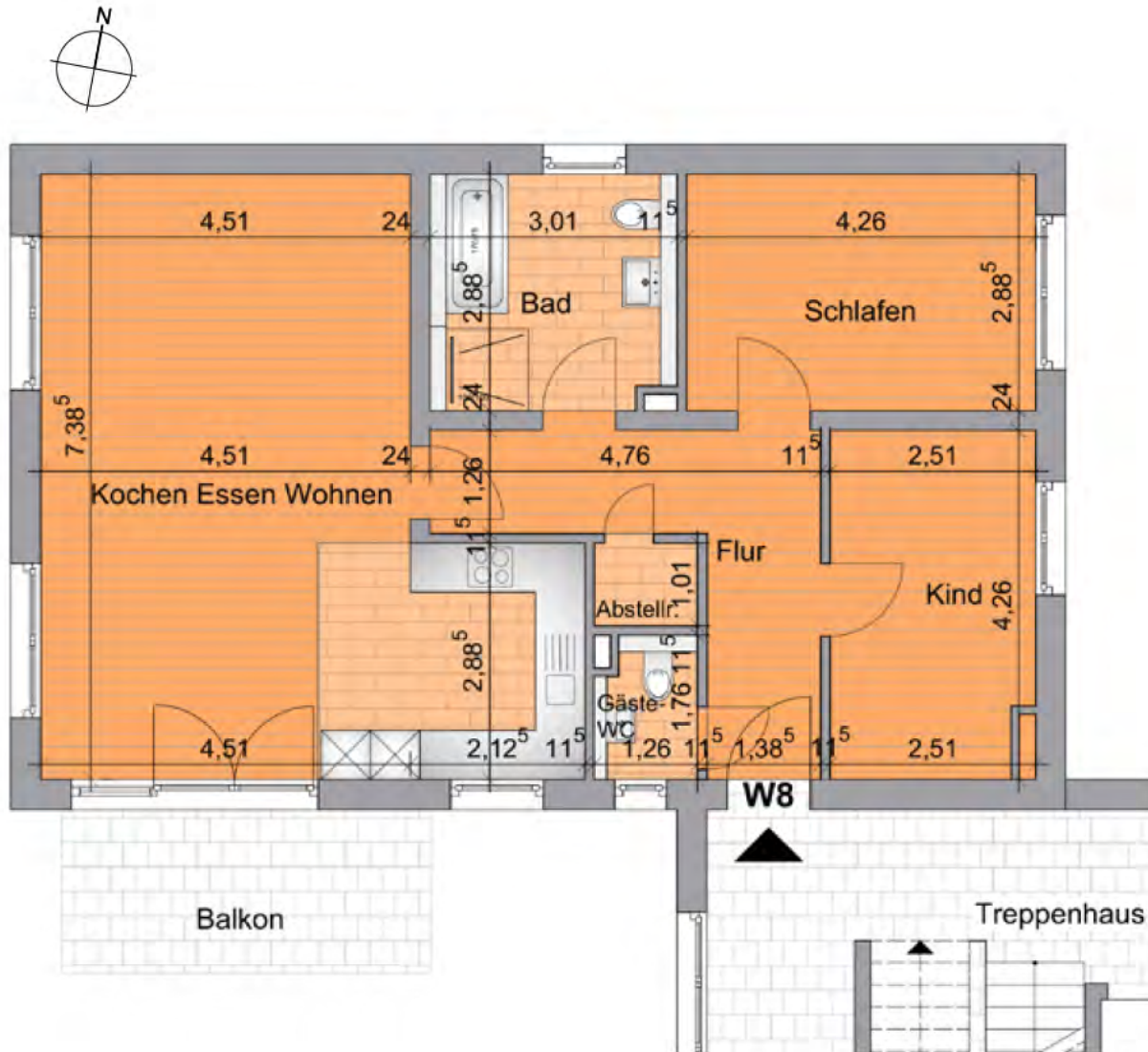
GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	9,96
Abstellraum	1,19
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Balkon	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	87,14

W8-1. OBERGESCHOSS

BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	9,96
Abstellraum	1,19
Gäste WC	1,82
Schlafen	12,09
Kind	10,38
Bad	8,18
Kochen/Wohnen/Essen	39,02
Balkon	4,50
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	87,14

W9-DACHGESCHOSS

GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	25,04
Abstellraum	2,71
Abstellraum	2,71
Gäste	10,97
Duschbad	5,65
Schlafen	23,30
Kind	11,94
Bad	11,82
Kochen/Wohnen/Essen	44,54
Dachterrasse	19,70
Dachterrasse	19,70
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	177,98

W9-DACHGESCHOSS

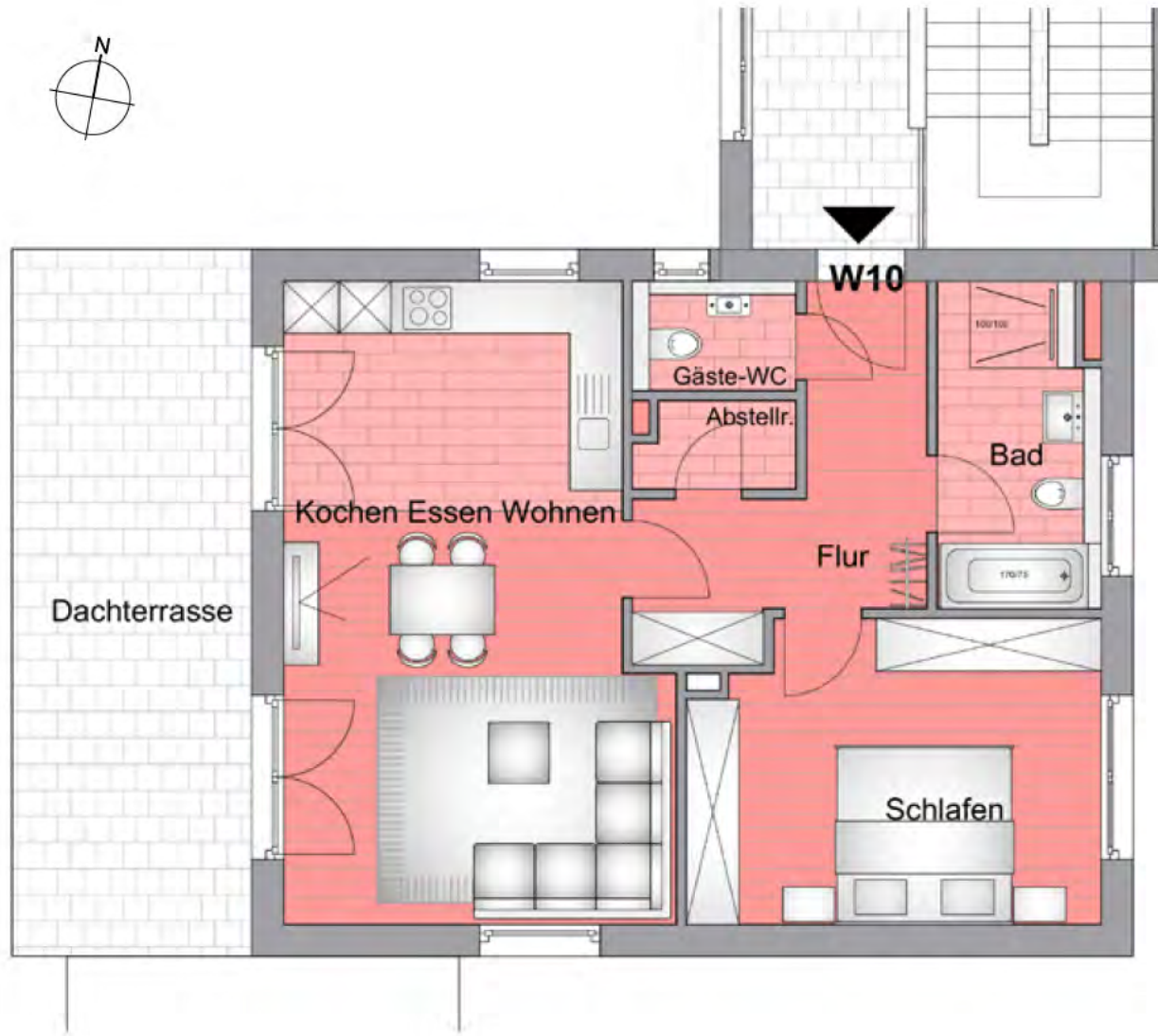
BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Diele	25,04
Abstellraum	2,71
Abstellraum	2,71
Gäste	10,97
Duschbad	5,65
Schlafen	23,30
Kind	11,94
Bad	11,82
Kochen/Wohnen/Essen	44,54
Dachterrasse	19,70
Dachterrasse	19,70
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	177,98

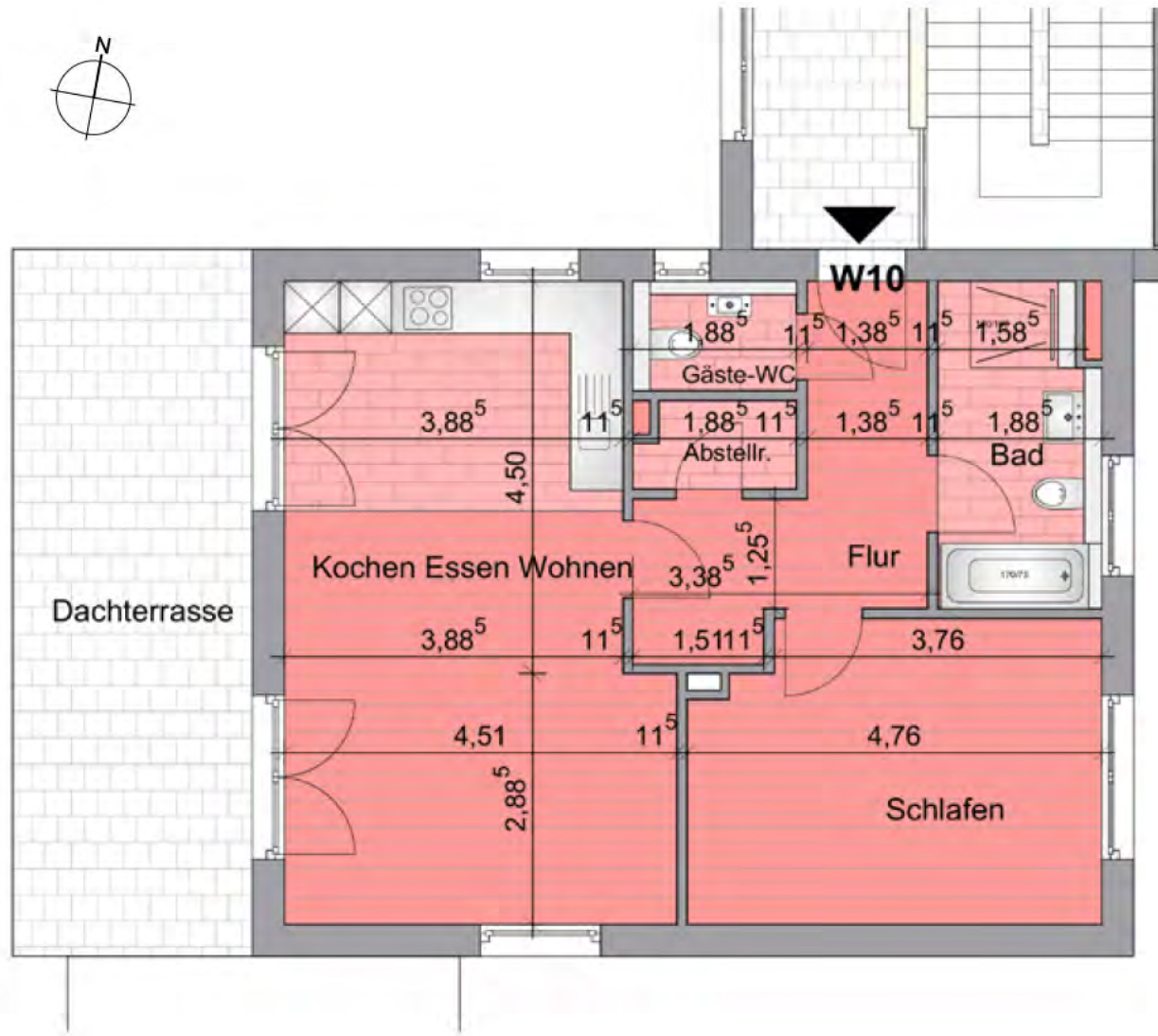
W10-DACHGESCHOSS

GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	8,53
Abstellraum	1,70
Gäste WC	1,97
Schlafen	15,71
Bad	6,83
Kochen/Wohnen/Essen	29,96
Dachterrasse	11,16
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	75,86

BEMASSUNG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	8,53
Abstellraum	1,70
Gäste WC	1,97
Schlafen	15,71
Bad	6,83
Kochen/Wohnen/Essen	29,96
Dachterrasse	11,16
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	75,86

W11-DACHGESCHOSS

GESTALTUNGSVORSCHLAG



RAUMBEZEICHNUNG	DIN 277 (in qm)
Flur	8,53
Gäste WC	1,97
Abstellraum	1,70
Schlafen	15,71
Bad	6,83
Kochen/Wohnen/Essen	29,96
Dachterrasse	11,16
Wohnfläche nach DIN 277 in qm	75,86

BEMASSUNG





HINWEIS

- Die im Exposé enthaltenen Ansichten, Perspektiven und Grundrisse zeigen teilweise Sonderausstattungen, Möbel und Bauteile, die nicht in den oben genannten Preisen beinhaltet sind (maßgeblich ist die Baubeschreibung).
- Die angegebenen Flächen sind die aus den Grundrissplänen exakt ermittelten Flächen und stellen Planungs- und ca. Flächen dar.
- Abweichungen im Zuge der Fortschreibung und Detaillierung der Planung sowie im Zuge der Bauausführung sind möglich und bleiben vorbehalten.
- Die Füllungen der Balkongeländer werden voraussichtlich mit pulverbeschichteten Blechtafeln ausgeführt. Die Darstellungen in der Visualisierung und in den Ansichten dienen der besseren Durchsicht auf die Fassade.



KONTAKT

Schwerber Hausbau GmbH
Obergasse 23 · 63322 Rödermark

Tel.: 06074 - 972 29
Fax.: 06074 - 88 16 91
Mobil: 0174 - 304 62 39

E-Mail: info@schwerber-haus.de
www.schwerber-haus.de