

Roßdorf

# Gepflegtes ZFH auf einem traumhaft großen Grundstück

*Objektnummer: 25005057*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.084 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25005057                  |
| Wohnfläche   | ca. 165 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 6                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 749.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 145.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.07.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2015           |

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



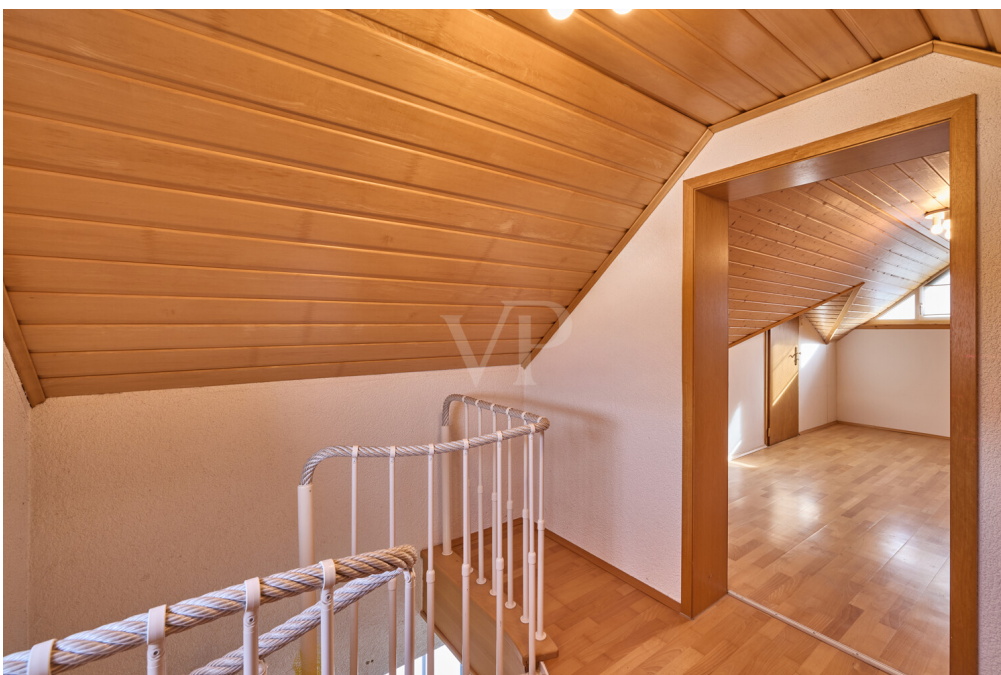
Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Ein-bis Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165 m². Das großzügige Grundstück mit ca. 1.084 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in wunderbarer Feldrandlage in Roßdorf.

Das Haus wurde ca. 1960 erbaut und im Jahr 1997 durch einen Anbau erweitert sowie einer umfangreichen Sanierung unterzogen.

Die gelungene Raumaufteilung umfasst insgesamt zwei Wohnungen mit insgesamt acht Zimmern, die sich auf zwei Ebenen verteilen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer Wohnfläche von ca. 82 m² und bietet ein helles Wohnzimmer mit Balkon, eine praktische Wohnküche mit Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Dusche, ein Zimmer mit Kachelofen sowie zwei weitere lichtdurchflutete Zimmer zur individuellen Nutzung.

Die Raumaufteilung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 82 m² ist vergleichbar mit der im Erdgeschoss und bietet ebenfalls ein Wohnzimmer mit großem Balkon, eine Wohnküche mit Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Dusche und drei lichtdurchflutete Zimmer zur individuellen Nutzung.

Im Untergeschoss stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Das Untergeschoss weist jedoch einen Feuchtigkeitsschaden auf.

Das traumhaft große Grundstück mit Obstbäumen lädt im Sommer zum Verweilen ein, sei es zum Grillen oder als großer Spielbereich für Kinder, ergänzt durch ein Gartenhaus und einen kleinen Schuppen.

Eine große Einzelgarage und zwei Stellplätze im Freien runden das lukrative Angebot ab.

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Ausstattung und Details

- \* Anbau und Sanierung im Jahr 1997
- \* Wohnungen sofort beziehbar
- \* 4 Zimmer mit Balkon auf jeder Ebene
- \* 2 moderne Duschbäder mit Tageslicht und Bad mit Wanne im UG
- \* Großes Grundstück mit Gartenhaus, Schuppen und Obstbäumen
- \* Große Garage und 2 Stellplätze im Freien

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Alles zum Standort

Die zum Landkreis Darmstadt-Dieburg gehörende Gemeinde Roßdorf ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Darmstadt und der gleichwohl lieblichen und naturnahen Lage einer der begehrtesten Wohnstandorte im Raum Darmstadt. Mit ihren ca. 12.000 Einwohnern bietet die Gemeinde Roßdorf alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen Freizeit- und Sportanlagen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die sehr gute Anbindung an das Straßennetz sind auch z.B. Frankfurt oder der Aschaffener Raum sehr gut über Autobahnen erreichbar. Nach Darmstadt sind es mit dem Bus oder dem Auto nur wenige Minuten. Auch garantiert die Lage im Herzen des Wohngebietes eine angenehme Ruhe und eine geringe Verkehrsbelastung.

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 145.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)