

Roßbach

# Wohndomizil mit Panoramablick und Zukunftspotenzial

Objektnummer: 26325010



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 2.182 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach**

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 26325010                      |
| Wohnfläche   | ca. 380 m <sup>2</sup>        |
| Dachform     | Satteldach                    |
| Zimmer       | 16                            |
| Schlafzimmer | 8                             |
| Badezimmer   | 7                             |
| Baujahr      | 1950                          |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 2 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 549.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 173 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint die Großzügigkeit eines ehemaligen Hotels mit dem Komfort eines exklusiven Privatdomizils.

Seit rund 20 Jahren rein als großzügiges Wohnhaus genutzt, besticht das Anwesen durch seine erhabene Lage mit unverbaubarer Fernsicht und ein enormes Flächenangebot im Innen- und Außenbereich.

Ob als repräsentativer Familiensitz, Mehrgenerationenhaus oder als renditestarkes Anlageprojekt: Eine durchdachte Planung zur Aufteilung in mehrere separate Wohneinheiten liegt bereits vor und kann übernommen werden. (Nutzungsänderung für Wohnraum ist bereits beantragt.)

**Die Highlights im Überblick**

**Souveräne Lage:** Erhöhte Lage mit faszinierendem Weitblick.

**Flexibilität:** Bereit als XXL-Wohnhaus oder zur Aufteilung in Wohneinheiten.

**Premium-Ausstattung:** Alarmanlage, Bar- & Entertainment-Bereich, Wellness-Zone.

**Außenareal:** Vielfältige Freisitze (überdacht/offen), ca. 5 PKW-Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt und Sonderstellplatz für Wohnwagen/Wohnmobile.

**Ihr nächster Schritt:**

Dieses Objekt ist ein seltenes Multitalent auf dem Immobilienmarkt. Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an oder vereinbaren Sie Ihren privaten Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach**

## **Ausstattung und Details**

- ehemaliges Hotel
- seit ca. 20 Jahren nur noch als Wohnhaus genutzt
- u.a. durch die erhabene Lage tolle Aussicht in die Ferne
- Ausstattung: Billardtisch, Theke, 2 Einbauküchen, Alarmanlage, Sonnenbank
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Viel Platz innen und außen
- Nutzungsänderung zu einer reinen Wohnimmobilie ist beantragt
- Planung für Aufteilung in mehrere Wohneinheiten liegt vor und kann ggf. übernommen werden.

**Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach**

## Alles zum Standort

Roßbach (Wied) besticht als stabile und familienfreundliche Wohnlage mit ländlichem Charme. Die Stadt ist als staatlich anerkannter Luftkurort im Naturpark Rhein-Westerwald ein begehrter Standort, der durch eine solide Grundinfrastruktur, ein vielfältiges Betreuungs- und Freizeitangebot sowie kurze Schulwege überzeugt.

Die regionale Verkehrsanbindung ist akzeptabel und vor allem auf den Individualverkehr ausgerichtet, was die Lage zusätzlich für langfristige, wertstabile Investitionen attraktiv macht. Roßbach (Wied) bietet eine verlässliche Perspektive für werthaltige Investments.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das Wohnumfeld bereichern und die Nachfrage nachhaltig stützen. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Nah Super ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten. Gesundheitsversorgung ist mit mehreren Ärzten und Apotheken in der Nähe gewährleistet. Die Nähe zur Westerwaldklinik und weiteren Kliniken in der Region sichert eine umfassende medizinische Betreuung.

Freizeit- und Erholungsangebote sind vielfältig: Spielplätze und Sportanlagen befinden sich bereits innerhalb von wenigen Gehminuten, ebenso wie der Engelbertpark, der zu entspannten Stunden im Grünen einlädt.

Die Wiedhalle als kultureller Treffpunkt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen gegeben, was die Erreichbarkeit der umliegenden Regionen unterstützt.

Die Autobahnanschlüsse liegen in rund drei Kilometern Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Wirtschaftszentren.

Für Investoren bietet Roßbach (Wied) ein ausgewogenes Verhältnis aus stabiler Nachfrage, wertbeständiger Lage und einer Infrastruktur, die sowohl den Alltag als auch die Freizeitqualität der Bewohner optimal unterstützt. Die ruhige, naturnahe Lage als Luftkurort kombiniert mit einer soliden Grundversorgung und moderatem Preisniveau schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung ohne spekulative Risiken. Somit stellt Roßbach (Wied) eine attraktive Adresse für werteorientierte Kapitalanleger dar, die auf langfristige Stabilität und ein solides Wachstumspotenzial setzen.

**Objektnummer: 26325010 - 53547 Roßbach**

## Sonstige Angaben

**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: 26325010 - 53547 Roßbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Fischer-Eick**

---

**Marktplatz 27, 53545 Linz am Rhein**

**Tel.: +49 2644 - 80 82 834**

**E-Mail: [linz@von-poll.com](mailto:linz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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