Rosbach vor der Höhe

Zweifamilienhaus mit großem Garten in Ober-Rosbach

Objektnummer: 25009023

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 619.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 251 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 870 m²

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

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

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Auf einen Blick

Objektnummer	25009023
Wohnfläche	ca. 251 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	619.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 146 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.09.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	301.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 06032 - 92 526 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie in angenehmer und zentraler Wohnlage von Ober-Rosbach präsentiert sich als solides Zweifamilienhaus.

Erbaut wurde das Haus im Jahr 1959.

Im Erdgeschoss befindet sich auf circa 112qm ein hochwertig ausgestattetes Bad mit Dusche, sowie ein offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Garten. Ein Schlafzimmer und eine Küche sind ebenfalls Teil dieser Etage.

2013 wurde das Zweifamilienhaus aufgestockt. Das erste Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, ein Duschbad und eine geräumige Küche mit genügend Stauraum.
Ein Highlight der Immobilie ist das modern ausgebaute Dachstudio mit Masterbad.

Der großzügige Garten bietet reichlich Platz für Hobbygärtner und lädt die ganze Familie zum Verweilen ein.

Zwei Garagen sind ebenfalls zugehörig.

Aufteilung:

Erdgeschoss:
- Diele
- Wohn-/ Essbereich mit Austritt auf die Terrasse
- Küche mit Speisekammer
- Schlafzimmer
- Tageslicht Bad mit Dusche
- Gäste WC

1. Obergeschoss:
- Diele
- Koch-/ Essbereich
- Tageslicht Bad mit Dusche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Büro
- Balkon

Dachgeschoss:
- Studio
- Tageslicht Masterbad mit Wanne und Dusche

Kellergeschoss:
- Flur
- Sauna
- Kellerraum 1
- Kellerraum 2
- Heizungsraum

Sonstiges:
- 2 Garagen
- Gartengerätehaus

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Alles zum Standort

Im idyllischen Wetteraukreis zwischen der Rhein-Main-Metropole Frankfurt und der Kurstadt Bad Nauheim liegt die hessische Stadt Rosbach.
Neben der grünen, ländlichen Lage verfügt Rosbach über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Ein vielseitiges Netz von Vereinen (Golf, Tennis, Reiten, Kulturvereine) bietet Ihnen Abwechslung in der Freizeit.

Rosbach vor der Höhe liegt verkehrsgünstig an der A5. Von hier aus sind es ca. 25km in die Frankfurter Innenstadt, die auch per Bahn bequem erreichbar ist.

Neben einer Busverbindung in die umliegenden Gemeinden (Karben, Usingen, Bad Vilbel, Bad Nauheim) gibt es einen Regionalbahnanschluss in Richtung Friedberg / Friedrichsdorf mit schnellem Umstieg in Richtung Frankfurt, Bad Homburg und Gießen.

Objektnummer: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 301.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25009023 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim
Tel.: +49 6032 - 92 526 0
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com