

Rosbach vor der Höhe

Charmante sanierte Hofreite im alten Ortskern von Rosbach

Objektnummer: 26009003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 342 m²

Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

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

Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26009003	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 41 m ²
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ein erster Eindruck

Inmitten des alten Ortskerns präsentiert sich diese charakteristische und historische Hofreite – ein Angebot mit besonderem Flair.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre, die durch aufwendig freigelegtes Fachwerk und gepflegte Dielenböden unterstrichen wird. Die große Wohnküche und das Wohnzimmer zeichnen sich nicht nur durch Helligkeit aus, sondern laden auch mit einem Kaminofen zu behaglichen Stunden ein. Die vorhandene Einbauküche erfüllt moderne Ansprüche und unterstützt ein komfortables Alltagsleben. Zwei separate Badezimmer garantieren zusätzliche Flexibilität für alle Bewohner.

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren mehrfach und fortlaufend liebevoll saniert und instandgehalten. Bereits 1995 erfolgte das Freilegen des Fachwerks, verbunden mit einer Sanierung der Schwellenbalken sowie Teilen des Ständerwerks bis zu einer Höhe von etwa einem Meter. Die Fußbodenbalken in der Küche wurden im gleichen Jahr instandgesetzt. Zeitgleich erfolgte die Erneuerung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen innerhalb des Hauses. Im Jahr 1996 wurden die Gefache verputzt, um die historischen Elemente fachgerecht zu ergänzen. 1998 folgte die Sanierung der Wasserleitungen in der Straße.

Ein weiterer Schritt war im Jahr 1999 die Installation einer modernen Heizungsanlage und Solarkollektoren.

Der 2001 errichtete Anbau beherbergt ein separates Treppenhaus, wodurch weiterer Raum und funktionale Möglichkeiten entstanden sind. Die Dach- und Traufsanie rung des Schuppens wurde 2013 abgeschlossen. Zuletzt wurde in 2023 ein neuer Gas-Brennwertkessel installiert, der die effiziente und verlässliche Wärmeversorgung des Hauses sichert.

Der große charmante Hof bietet viel Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob zum Spielen, für den Gartenbau oder gesellige Zusammenkünfte im Freien.

Darüber hinaus eröffnet sich weiteres Ausbaupotential des Speichers um individuelle Wohnideen oder zusätzlichen Raum nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Charme und den Möglichkeiten dieses liebevoll sanierten Hauses überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aufteilung:**Erdgeschoss**

- Eingangsbereich
- Badezimmer mit Wanne
- Küche
- Wohnzimmer mit Kamin
- Treppenhaus
- Fitnessraum

Obergeschoss

- Diele
- Badezimmer mit Dusche
- Schlafzimmer 1
- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer 2

Dachgeschoss

- Schlafzimmer

- Hof
- Gartenhaus
- Werkstatt inklusive Dachboden
- Gewölbekeller
- Wasch-/Heizraum

Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Alles zum Standort

Die ruhige Lage im alten Ortskern vereint angenehmes Wohnen mit gewachsener Nachbarschaft und wenig Durchgangsverkehr – ein Umfeld, in dem sich Ruhe und Alltag angenehm verbinden.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulenn und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

Neben der grünen, ländlichen Lage verfügt Rosbach über eine sehr gute Infrastruktur. Ein vielseitiges Netz von Vereinen (Golf, Tennis, Reiten, Kulturvereine) bieten Ihnen Abwechslung in der Freizeit.

Verkehrsanbindung:

Rosbach vor der Höhe liegt verkehrsgünstig an der A5. Von hier aus sind es ca. 30km in die Frankfurter Innenstadt. Neben einer Busverbindung in die umliegenden Gemeinden (Karben, Usingen, Bad Vilbel, Bad Nauheim) gibt es einen Regionalbahnanschluss in Richtung Friedberg mit schnellem Umstieg in Richtung Frankfurt, Bad Homburg, Gießen und Friedrichsdorf.

Objektnummer: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

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 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: 26009003 - 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