

Roßdorf

# Well-maintained two-family house on a fantastically large plot of land

---

**Property ID: 25005057**



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

---

**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.084 m<sup>2</sup>**

---

Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## At a glance

Property ID	25005057	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 165 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2015
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	145.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.07.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



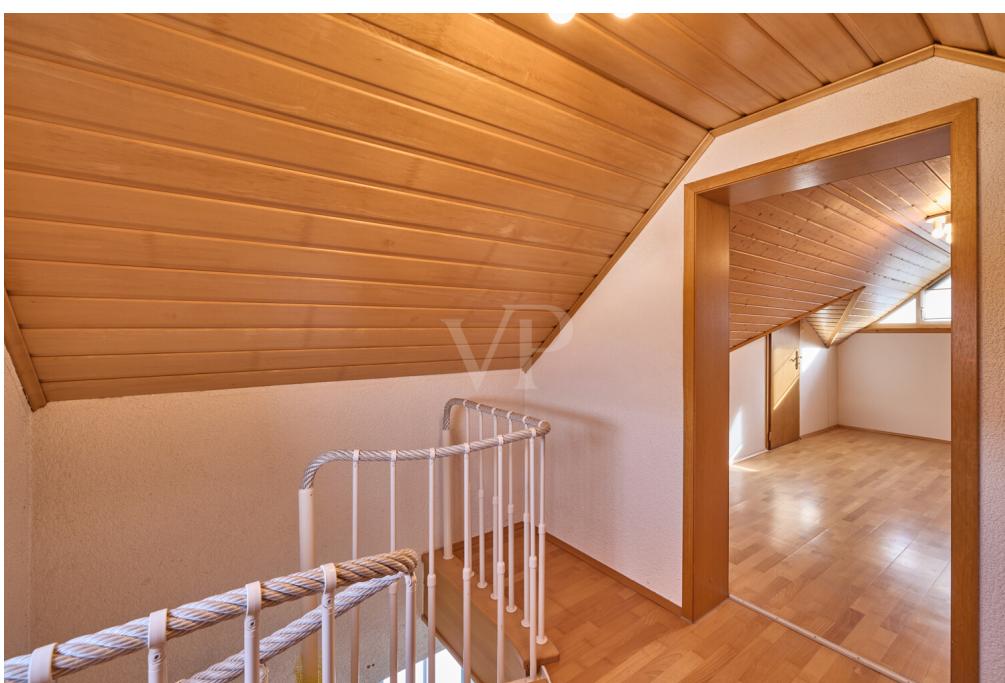
Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



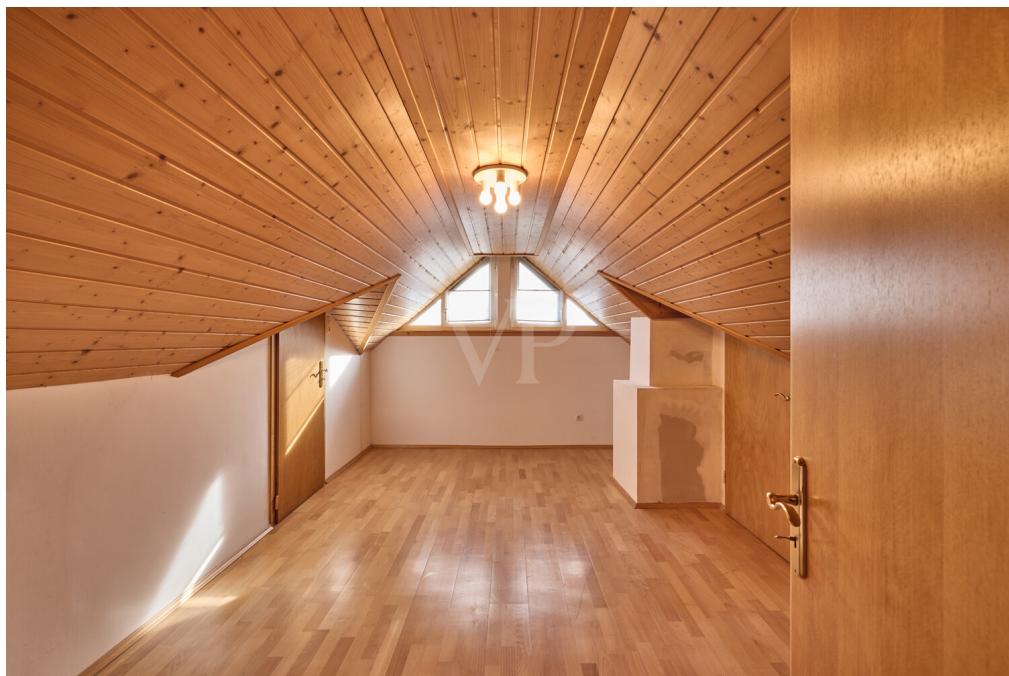
Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf

## The property



**Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## A first impression

For sale is a well-maintained single-family or two-family house with approximately 165 m<sup>2</sup> of living space. The spacious plot of approximately 1,084 m<sup>2</sup> offers diverse development possibilities in a beautiful location on the edge of the fields in Roßdorf. The house was built around 1960 and extended with an addition in 1997, during which time it also underwent extensive renovations. The well-designed layout comprises two apartments with a total of eight rooms, spread over two levels. The ground floor welcomes you with approximately 82 m<sup>2</sup> of living space and offers a bright living room with a balcony, a practical eat-in kitchen with fitted units, a bathroom with a shower and natural light, a room with a tiled stove, and two further light-filled rooms for individual use. The layout on the upper floor, with approximately 82 m<sup>2</sup> of living space, is comparable to that of the ground floor and also offers a living room with a large balcony, an eat-in kitchen with fitted units, a bathroom with a shower and natural light, and three further light-filled rooms for individual use. Ample storage space is available in the basement. The basement, however, has some damp damage. The exceptionally large property with fruit trees is perfect for relaxing in the summer, whether for barbecues or as a large play area for children, complemented by a garden house and a small shed. A large single garage and two outdoor parking spaces complete this attractive offer.

**Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## Details of amenities

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

**Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## All about the location

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 Aschaffenburger 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.

**Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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