

Romrod

# SECRET SALE - Architektur, Komfort und Lebensqualität in perfekter Harmonie

Property ID: 26332019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 910 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26332019 - 36329 Romrod**

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

**Property ID: 26332019 - 36329 Romrod**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26332019</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>695.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Rooms</b>	<b>5</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>4</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2023</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Modernised</b>
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Car port, 1 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26332019 - 36329 Romrod

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	112.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.07.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

**Property ID: 26332019 - 36329 Romrod**

## **A first impression**

**Diskret. Exklusiv. Außergewöhnlich.  
Ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert.**

**Manche Immobilien sprechen nicht jeden an – sondern genau die Menschen, die das Besondere suchen.**

**Dieses hochwertig geplante Einfamilienhaus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus zeitloser Architektur, großzügigem Raumangebot und einer Ausstattung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. In einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld erwartet Sie ein Zuhause, das Privatsphäre, Komfort und ein außergewöhnliches Wohngefühl vereint.**

**Bereits beim Betreten wird deutlich, mit welcher Sorgfalt diese Immobilie geplant und über die Jahre kontinuierlich gepflegt sowie modernisiert wurde. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung und hochwertige Materialien schaffen ein harmonisches Wohnambiente mit besonderem Charme.**

**Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und lädt zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen ein. Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.**

**Auch der Außenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Hochwertig Ausstattungsdetails schaffen einen privaten Rückzugsort, der den Alltag angenehm entschleunigt und das Zuhause um einen besonderen Erholungswert bereichert.**

**Im Obergeschoss erwarten Sie großzügige Räume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Eine helle Ankleide mit Fenster ergänzt das Raumangebot und bietet zusätzlichen Komfort sowie praktischen Stauraum.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zahlreiche Modernisierungen, eine energieeffiziente Ausstattung, hochwertige Haustechnik sowie ein vollständig ausgebautes und beheiztes Kellergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die Wert auf Qualität, Privatsphäre und ein gehobenes Wohnumfeld legen.**

**Weitere Informationen, aussagekräftige Unterlagen sowie Fotos erhalten Sie gerne**

vertraulich auf Anfrage.

**Property ID: 26332019 - 36329 Romrod**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Romrod. Die idyllische Lage bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit einem hohen Erholungswert und lädt zu Spaziergängen, Rad- und Freizeitaktivitäten in der reizvollen Landschaft des Vogelsbergs ein.

In Romrod finden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie gastronomische Angebote. Weiterführende Schulen und ein erweitertes Einkaufsangebot stehen im nahegelegenen Alsfeld zur Verfügung.

Die historische Altstadt von Romrod mit ihrem bekannten Schloss verleiht dem Ort einen besonderen Charme. Über die Bundesstraßen B49 und B62 sowie die nahe gelegenen Anschlussstellen der A5 und A49 ist eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Alsfeld, Gießen, Kassel, Fulda und Frankfurt gegeben.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Paare oder alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen verbinden möchten.

**Property ID: 26332019 - 36329 Romrod**

## Other information

**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.

**Property ID: 26332019 - 36329 Romrod**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Svenja Heyn**

---

**Frankfurter Straße 39, 35315 Homberg (Ohm)**

**Tel.: +49 6633 – 91 12 845**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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