

Roßdorf

# Maison bifamiliale bien entretenue sur un terrain exceptionnellement grand

*CODE DU BIEN: 25005057*



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

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.084 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005057
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	145.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2015



CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

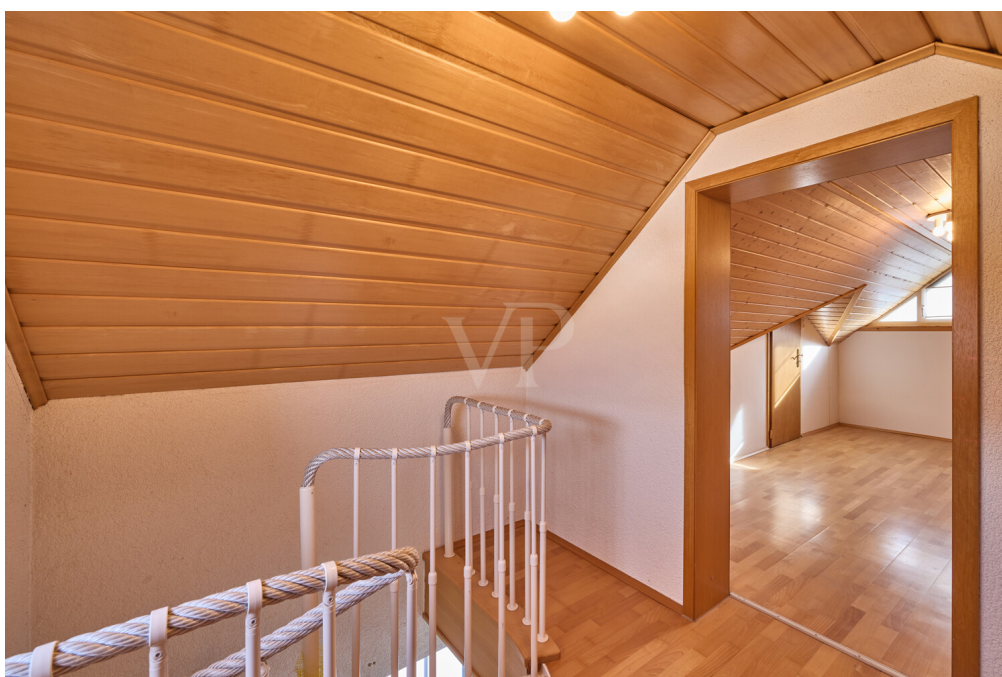
## La propriété





CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle ou bifamiliale en excellent état, d'une surface habitable d'environ 165 m<sup>2</sup>. Le terrain spacieux d'environ 1 084 m<sup>2</sup> offre de nombreuses possibilités d'aménagement dans un cadre idyllique en bordure de champs à Roßdorf. Construite vers 1960, la maison a été agrandie en 1997 et a fait l'objet d'importantes rénovations à cette occasion. Son agencement bien pensé comprend deux appartements totalisant huit pièces, répartis sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée, d'une surface habitable d'environ 82 m<sup>2</sup>, propose un séjour lumineux avec balcon, une cuisine d'îlot fonctionnelle équipée, une salle de bains avec douche et lumière naturelle, une pièce avec poêle carrelé, ainsi que deux autres pièces lumineuses pouvant servir de chambres individuelles. L'agencement de l'étage, d'une surface habitable d'environ 82 m<sup>2</sup>, est comparable à celui du rez-de-chaussée et comprend un séjour avec un grand balcon, une cuisine équipée avec coin repas, une salle de bains avec douche et lumière naturelle, ainsi que trois autres chambres lumineuses à usage individuel. Le sous-sol offre un espace de rangement conséquent, malgré quelques problèmes d'humidité. Cette propriété exceptionnellement vaste, agrémentée d'arbres fruitiers, est idéale pour se détendre en été, que ce soit pour des barbecues ou comme grande aire de jeux pour les enfants. Un abri de jardin et un petit cabanon complètent ce bien. Un grand garage simple et deux places de parking extérieures viennent parfaire cette offre attrayante.

CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## Tout sur l'emplacement

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 Aschaffener 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.



**CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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