

Roßdorf

Haus mit Weitblick und Entwicklungspotenzial

CODE DU BIEN: 26005033



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 921 m²

CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

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

CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26005033
Surface habitable	ca. 198 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	240.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 198 m² vielfältige Möglichkeiten für Ihre individuellen Wohnwünsche. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in attraktiver Hanglage und ist von einem ca. 921 m² großen Grundstück umgeben. Durch die erhöhte Lage genießen Sie einen traumhaften Weitblick ins Grüne bis in den Taunus, der dem Objekt eine besondere Wohnatmosphäre verleiht.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, von denen sich 6 als Schlafzimmer anbieten und vielseitig nutzbar sind. Die Raumaufteilung eignet sich besonders für Familien oder für Menschen, die Wert auf zusätzlichen Platz für Homeoffice, Hobbies oder Gäste legen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Einliegerwohnung, die für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung oder als Rückzugsort für Gäste vielseitig genutzt werden kann. Sie profitieren von zusätzlichem Freiraum und Flexibilität in der Nutzung der Immobilie.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand, verfügt über eine solide Ausstattung sowie eine gute Bausubstanz und überzeugt insbesondere durch den großzügigen Zuschnitt der Räume. Die Immobilie bietet eine ideale Grundlage, um sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und modern weiterzuentwickeln.

Geheizt wird das Haus über eine effiziente Öl-Zentralheizung.

Der großzügige, liebevoll angelegte Garten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen. In Verbindung mit der attraktiven Hanglage und dem schönen Ausblick entsteht ein äußerst angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität und besonderem Freizeitwert.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, flexiblem Nutzungskonzept mit Einliegerwohnung, großem Grundstück, attraktiver Hanglage mit Weitblick und hohem Entwicklungspotential macht dieses Einfamilienhaus zu einer Immobilie mit vielseitigen Möglichkeiten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Haus bietet.

CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

Tout sur l'emplacement

Roßdorf in Hessen besticht als familienfreundliche Gemeinde mit einer harmonischen Verbindung aus ruhigem Wohnen und exzellenter Infrastruktur im dynamischen Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt überzeugt durch ihre sichere und gepflegte Wohnumgebung, geprägt von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, die ein behagliches Zuhause für Familien bieten. Die Nähe zu Darmstadt und Frankfurt ermöglicht eine ideale Balance zwischen naturnahem Leben und urbanem Komfort, unterstützt durch eine verlässliche Verkehrsanbindung über Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr.

Für Familien sind die Bildungsangebote in Roßdorf besonders attraktiv: In nur etwa acht bis elf Minuten zu Fuß erreichen Sie renommierte Einrichtungen wie die Rehbergschule und die Justin-Wagner-Schule, die von der Grundschule bis zur weiterführenden Schule ein umfassendes Lernumfeld bieten. Kindergärten wie der Kindergarten Regenbogen sind ebenfalls bequem in rund elf Minuten erreichbar, was den Alltag mit kleinen Kindern erheblich erleichtert. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken in einem Umkreis von etwa zehn bis zwanzig Gehminuten bestens gewährleistet.

Insgesamt bietet Roßdorf ein behagliches, sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das Familien mit Kindern eine hervorragende Lebensqualität garantiert. Hier verbinden sich eine liebevolle Gemeinschaft, erstklassige Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem Ort, an dem sich Familien rundum wohlfühlen und gemeinsam wachsen können.

CODE DU BIEN: 26005033 - 64380 Roßdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26005033 - 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