

Rosbach vor der Höhe

# Charmante sanierte Hofreite im alten Ortskern von Rosbach

CODE DU BIEN: 26009003



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

**PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 342 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe**

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

**CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26009003	Prix d'achat	459.000 EUR
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 41 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété



CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe**

## Une première impression

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 Traufsanierung 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

**CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe**

## 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: 26009003 - 61191 Rosbach vor der Höhe**

## Contact

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

Andrea Kalle & Marc Kalle

---

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim

Tel.: +49 6032 - 92 526 0

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

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

---

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