

Roßdorf

# EFH auf einem traumhaft großen Grundstück in Feldnähe!

*Αριθμός ακινήτου: 26005008*



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 695.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 165 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.084 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26005008	Τιμή αγοράς	695.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 165 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Έτος ανακαίνισης	2015
Κατάσταση του ακινήτου	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1960		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	145.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.07.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2015

Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf**

## Μια πρώτη εντύπωση

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup>. Das großzügige Grundstück mit ca. 1.084 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in wunderbarer Feldrandlage in Roßdorf.

Das Haus wurde ca. 1960 erbaut und im Jahr 1997 durch einen Anbau erweitert sowie einer umfangreichen Sanierung unterzogen.

Die gelungene Raumaufteilung umfasst insgesamt acht Zimmern, die sich auf zwei Ebenen verteilen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> und bietet ein helles Wohnzimmer mit Balkon, eine praktische Wohnküche mit Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Dusche, ein Zimmer mit Kachelofen sowie zwei weitere lichtdurchflutete Zimmer zur individuellen Nutzung.

Die Raumaufteilung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> ist vergleichbar mit der im Erdgeschoss und bietet ebenfalls ein Wohnzimmer mit großem Balkon, eine Wohnküche mit Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Dusche und drei lichtdurchflutete Zimmer zur individuellen Nutzung.

Im Untergeschoss stehen ausreichend Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Das Untergeschoss weist jedoch einen Feuchtigkeitsschaden auf.

Das traumhaft große Grundstück mit Obstbäumen lädt im Sommer zum Verweilen ein, sei es zum Grillen oder als großer Spielbereich für Kinder, ergänzt durch ein Gartenhaus und einen kleinen Schuppen.

Eine große Einzelgarage und zwei Stellplätze im Freien runden das lukrative Angebot ab.

**Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- \* Anbau und Sanierung im Jahr 1997
- \* 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

**Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26005008 - 64380 Roßdorf**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

**Tel.:** +49 6151 - 96 96 83 0

**E-Mail:** darmstadt@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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