

Roßdorf

# Jól karbantartott kétlakásos ház egy fantasztikusan nagy telken

VP azonosító: 25005057



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.084 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25005057                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 165 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 8                                          |
| Hálósobák                | 6                                          |
| Fürdoszobák              | 2                                          |
| Építés éve               | 1960                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 749.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2015                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.07.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 145.50 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2015                       |

VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



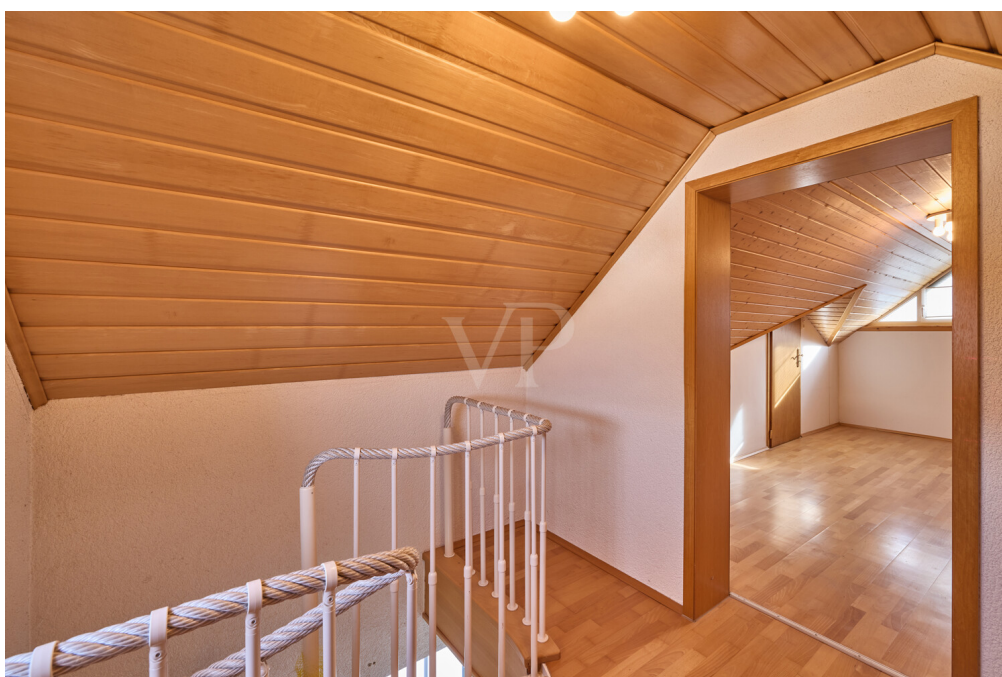
VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Az első benyomás

Eladó egy jól karbantartott, körülbelül 165 m<sup>2</sup> lakóterületű családi vagy kétlakásos ház. A tágas, körülbelül 1084 m<sup>2</sup>-es telek változatos fejlesztési lehetőségeket kínál gyönyörű helyen, Roßdorf mezőinek szélén. A ház 1960 körül épült, majd 1997-ben bővítették egy hozzáépítéssel, ekkoriban jelentős felújításon is átesett. A jól megtervezett elrendezés két apartmanból áll, összesen nyolc szobával, két szinten elosztva. A földszinten körülbelül 82 m<sup>2</sup> lakótér fogadja Önt, és egy világos nappalit erkéllyel, egy praktikus étkezős konyhát beépített szekrényekkel, egy zuhanyzós és természetes megvilágítású fürdőszobát, egy cserépkályhával ellátott szobát és két további világos, egyéni használatra szolgáló szobát kínál. Az emeleten, körülbelül 82 m<sup>2</sup> lakóterülettel, az elrendezés hasonló a földszintéhez, és szintén egy nappalit nagy erkéllyel, étkezős konyhát beépített szekrényekkel, egy zuhanyzós és természetes megvilágítású fürdőszobát, valamint három további világos, egyéni használatra szolgáló szobát kínál. Boséges tárolóhely áll rendelkezésre az alagsorban. Az alagsor azonban nedves károkat szenvedett. A kivételesen nagy, gyümölcsfákkal teli telek tökéletes a nyári pihenéshez, akár grillezéshez, akár nagy játszótérként szolgál a gyerekek számára, kiegészítve egy kerti házzal és egy kis fészerrel. Egy nagy, egyszemélyes garázs és két kültéri parkolóhely teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot.

VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Részletes felszereltség

- \* 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

**VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25005057 - 64380 Roßdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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