

Roßdorf

# Haus mit Weitblick und Entwicklungspotenzial

VP azonosító: 26005033



VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 921 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf**

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

VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Áttekintés

VP azonosító	26005033	Vételár	795.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 198 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 108 m <sup>2</sup>
Építés éve	1970	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.05.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	240.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf**

## **Az elso benyomás**

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten für Ihre individuellen Wohnwünsche. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in attraktiver Hanglage und ist von einem ca. 921 m<sup>2</sup> 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.

**VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf**

## **Minden a helyszínrol**

**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.**

**VP azonosító: 26005033 - 64380 Roßdorf**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26005033 - 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)**