Roßdorf

# Ein Zuhause mit Weitblick – großzügiges Wohnen in besonderer Lage

*Objektnummer: 26005033a*



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 921 m²

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26005033a |
| Wohnfläche | ca. 198 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1970 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 795.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 108 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergie-verbrauch | 240 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 01.05.2036 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1998 |

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Ein erster Eindruck

Manche Häuser überzeugen durch ihre Größe – andere durch ihr Wohngefühl. Diese gepflegte Immobilie vereint beides und begeistert darüber hinaus mit einem beeindruckenden Weitblick, der jeden Tag aufs Neue Ruhe, Freiheit und Lebensqualität vermittelt.

Das im Jahr 1970 errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 198 m² Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebenskonzepte. Das rund 921 m² große Grundstück schafft mit seinem blickgeschützten Garten eine private Wohlfühloase, während sich von verschiedenen Bereichen des Hauses ein weiter Blick ins Grüne eröffnet – eine Kombination, die nur selten zu finden ist.

Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs flexibel nutzbare Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zwei Badezimmer sorgen für hohen Alltagskomfort, während die gepflegte Ausstattung einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.

Ein besonderes Plus ist der Indoor-Pool, der den Freizeit- und Erholungswert dieser Immobilie erheblich steigert und das ganze Jahr über für Erholung sorgt.

Zusätzliche Perspektiven eröffnet das Dachgeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial – ob als zusätzlicher Wohnraum, Atelier oder Homeoffice. Ergänzt wird das flexible Raumangebot durch eine Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste, erwachsene Kinder, ein separates Büro oder auch zur Vermietung eignet.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird zuverlässig über eine Zentralheizung beheizt. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Zusammenspiel aus großzügigem Raumangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, Indoor-Pool, Ausbaupotenzial und vor allem dem außergewöhnlichen Weitblick macht diese Immobilie zu einem Zuhause mit besonderem Charakter.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der einzigartigen Aussicht, dem großzügigen Raumgefühl und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Ausstattung und Details

* Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 198 m² Wohnfläche
* Einliegerbereich mit eigener Küche, Duschbad/WC, Schlafzimmer
* Großes Grundstück mit blickgeschütztem Garten
* Besonderer Weitblick ins Grüne
* Indoor-Pool für ganzjährigen Freizeit- und Erholungswert
* Großzügiger Hobbyraum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
* Zusätzliches Potenzial im Dachgeschoss mit zwei großzügigen Zimmern und weiteren Nebenflächen

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26005033a - 64380 Roßdorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com