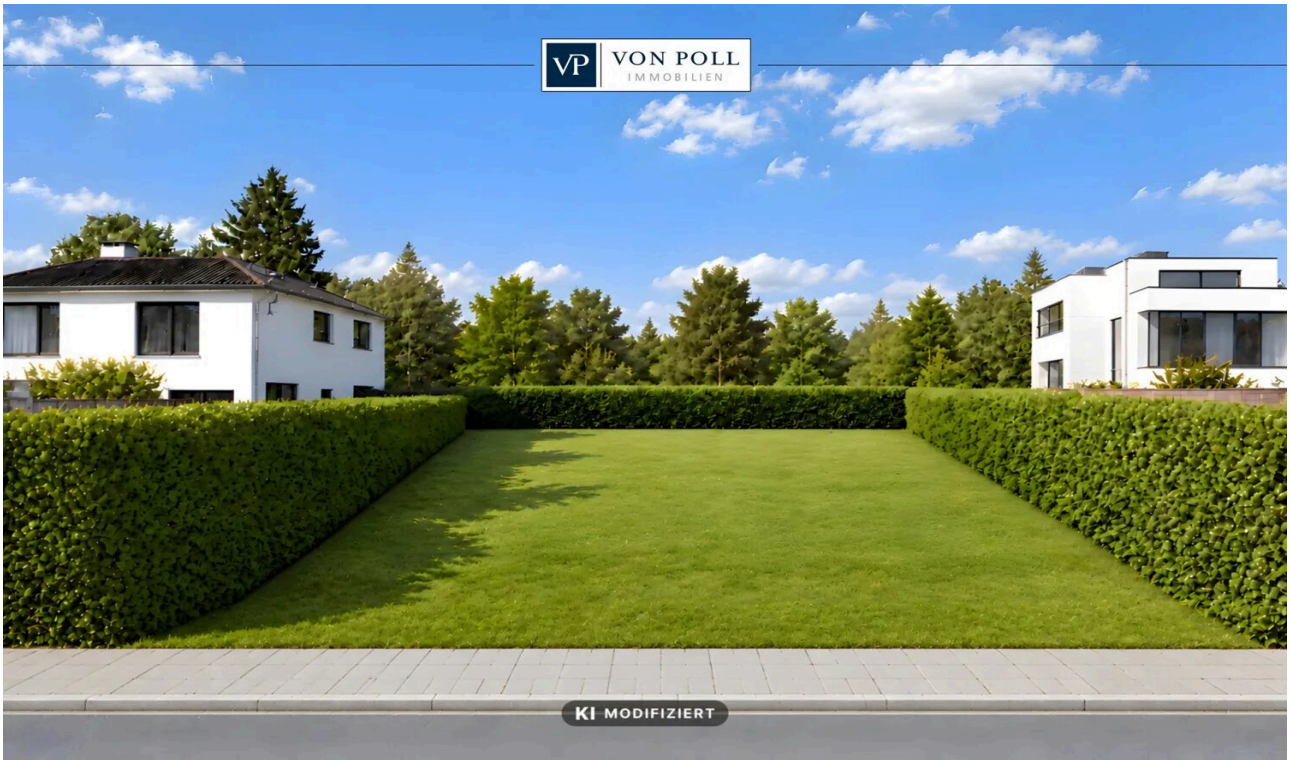
Rosbach vor der Höhe

Grundstück mit projektiertem MFH

Objektnummer: 26009055



KAUFPREIS: 795.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1191 m²

Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Auf einen Blick

Objektnummer	26009055

Kaufpreis	795.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie





Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie





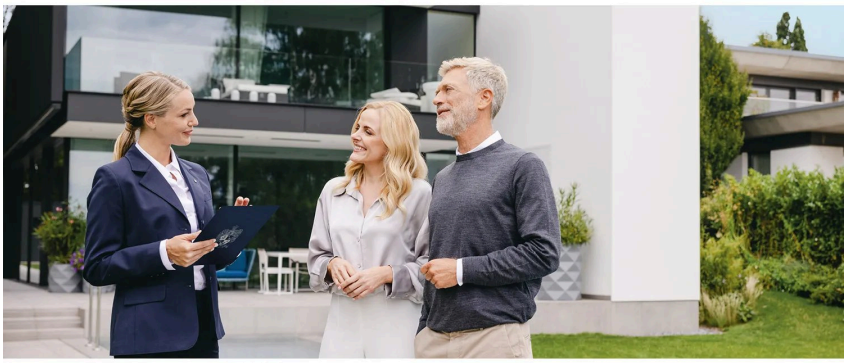
Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.191 m² in attraktiver Hanglage.
Die naturnahe Lage mit wenig Durchgangsverkehr bietet ein angenehmes Wohnumfeld und zugleich einen besonderen landschaftlichen Reiz: Durch die Hanglage eröffnet sich ein weitläufiger Ausblick über die Wetterau bis hin zum Vogelsberg.
Die Nähe zu Frankfurt und die direkte A5-Anbindung ist insbesondere für Berufspendler interessant.

Mit dem Grundstück wird eine bereits erteilte Baugenehmigung einschließlich der dazugehörigen Planungsunterlagen für ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten mit veräußert.
Der Bauantrag wurde im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt und schafft damit eine solide Grundlage für die zeitnahe Realisierung des geplanten Bauvorhabens.

Die Planung sieht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier großzügig geschnittenen Wohnungen vor: geplante Wohnfläche 584,40 qm; geplante Nutzfläche 78,35 qm; geplante Verkehrsfläche 33,31 qm.
Aufgrund der besonderen Topografie des Grundstücks wird die Hanglage architektonisch sinnvoll genutzt und ermöglicht individuelle Außenbereiche sowie attraktive Ausblicke.
Vorgesehen sind:
•Erdgeschoss: eine barrierefreie 5-Zimmer-Wohnung mit Garten
•Obergeschoss: zwei großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit Gartenbereichen im oberen Grundstücksbereich
•Staffelgeschoss: eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse
•6 Stellplätze für die Bewohner und Besucher
•12 Fahrradabstellplätze
Durch die Hanglage befindet sich im Erdgeschoss neben der barrierefreien Wohnung zusätzlich ein Bereich mit vier Kellerräumen sowie Heizungs- und Haustechnikraum.

Das Grundstück befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet ohne Bebauungsplan. Bei der Planung wurden die vorhandene Umgebungsbebauung und die Nachbarschaft aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern als Orientierung für die Ausnutzung des Grundstücks und die Gebäudehöhe berücksichtigt.
Für den Brandschutz wurde die Gebäudeklasse 3 festgelegt.

Die vorhandene Genehmigung und die Planungsunterlagen bieten einem Käufer die Möglichkeit, auf einer bereits konkretisierten und genehmigten Planung aufzubauen, anstatt ein Bauvorhaben vollständig neu entwickeln zu müssen.

Die durchdachte Aufteilung der vier Wohneinheiten sowie die unterschiedlichen privaten Außenbereiche – Gärten und Dachterrasse – schaffen ein vielseitiges Wohnkonzept, das sowohl für die Eigennutzung als auch für eine Vermietung interessant ist.

Ein Grundstück mit Perspektive – und dank der vorhandenen Baugenehmigung mit einem entscheidenden Planungsvorteil.

Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Alles zum Standort

Rosbach vor der Höhe ist eine attraktive und wachsende Stadt im Wetteraukreis und liegt am südlichen Rand der Wetterau, unmittelbar vor den Ausläufern des Taunus. Die Stadt mit rund 13.100 Einwohnern gliedert sich in die drei Stadtteile Ober-Rosbach, Nieder-Rosbach und Rodheim. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, einer umfassenden örtlichen Infrastruktur und der reizvollen Landschaft zwischen Wetterau und Taunus macht Rosbach zu einem beliebten Wohnstandort.
Die Lage im Rhein-Main-Gebiet ist insbesondere für Berufspendler interessant. Über die nahegelegene Autobahn A5 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Frankfurt am Main, Bad Homburg, Gießen und Kassel. Frankfurt am Main ist mit dem Pkw je nach Route rund 25–27 km entfernt. Die B455 stellt darüber hinaus die Verbindung nach Friedberg und Bad Nauheim her.
Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Rosbach gut angebunden. Die Regionalbahn RB 16 verbindet Rosbach über Friedrichsdorf mit Friedberg. In Friedrichsdorf besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S5 in Richtung Frankfurt. Zusätzlich verkehren in Rosbach die Buslinien FB-33, FB-36 und FB-73.
Besonders interessant ist die geplante Weiterentwicklung des Schienenverkehrs: Die Strecke Friedrichsdorf–Friedberg soll bis 2028 elektrifiziert werden. Darauf aufbauend besteht die Perspektive einer Verlängerung der S5 bis Friedberg („S5+“), wodurch Rosbach künftig eine direkte und umstiegsfreie S-Bahn-Verbindung nach Frankfurt erhalten könnte.
Für die Stadtgröße verfügt die Gemeinde Rosbach über eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Lebensmittelmärkten, Bäckereien, Restaurants und Cafés und einem örtlichen Wochenmarkt.
Für Familien besonders attraktiv sind die 8 Kindertagesstätten, die Grundschule in Ober-Rosbach sowie die Grund-, Haupt- und Realschule in Rodheim. Weiterführende Schulformen wie Gymnasien und Gesamtschulen befinden sich unter anderem im nahegelegenen Friedberg, Bad Nauheim und Karben.
Ein weiterer Pluspunkt ist das vielfältige Freizeitangebot. In Rosbach gibt es zahlreiche Vereine und Sportstätten. Golffreunde erreichen den Golfpark am Löwenhof in Friedberg-Ockstadt in kurzer Fahrzeit. Ein Reiterhof befindet sich ebenfalls direkt in Ober-Rosbach.
Das beheizte Freibad in Rodheim verfügt über ein 50-Meter-Becken, Sprungtürme, Rutsche, Kinderbecken und großzügige Liegewiesen. Darüber hinaus bieten die umliegenden Feld-, Wiesen- und Waldflächen zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren und Wandern. Der westlich angrenzende Stadtwald gehört zum Naturpark Hochtaunus; historische Sehenswürdigkeiten wie das Römerkastell Kapersburg und die alten Ortskerne ergänzen das Freizeitangebot.
Der Standort „Grüner Weg 19 in Ober-Rosbach“ steht für eine gut angebundene und zugleich naturnahe Wohnlage. Die Nähe zu Frankfurt, die direkte A5-Anbindung, die

vorhandene Infrastruktur vor Ort und das breite Sport- und Freizeitangebot machen Rosbach zu einem attraktiven Wohnstandort im nördlichen Rhein-Main-Gebiet.

Objektnummer: 26009055 - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7, 61231 Bad Nauheim
Tel.: +49 6032 - 92 526 0
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com